

PA.1-1 PLAN DE SITUATION

"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
33420 SAINT AUBIN DE BRANNE

Cadastre Section AB numéro 489



Echelle 1/25000



GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

Dossier n°201120
03 mars 2021

Suivi par CCL
Responsable JMN

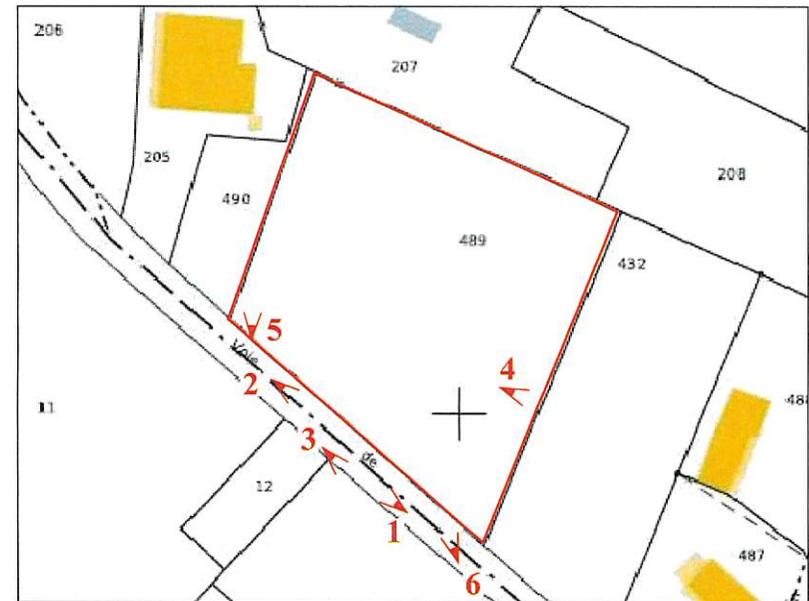
PA

PA.1-2 PLAN PARCELLAIRE

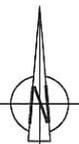
"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
33420 SAINT AUBIN DE BRANNE

Cadastre Section AB numéro 489



Echelle 1/1000



Plan uniquement destiné aux formalités administratives, ne pouvant servir à définir les limites de propriétés avec les tiers riverains.

1 ← Localisation et angle de prise de vue des photos jointes au reportage photographique (PA6-7 joint au dossier)

□ Périmètre de l'opération.

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

Dossier n°201120
03 mars 2021

Suivi par CCL
Responsable JMN

PA

"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
33420 SAINT AUBIN DE BRANNE

Cadastre Section AB numéro 489

PRO
PRO
PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	CCL	03/03/2021	Première édition.
B	CCL	25/03/2021	Deuxième édition.
C			
D			

Dossier n°201120
03 mars 2021

Suivi par CCL
Responsable JMN

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT

XAVIER de GOUVILLE

THIERRY NAVARRA

OLIVIER PACHEN

MAÎTRE D'OUVRAGE



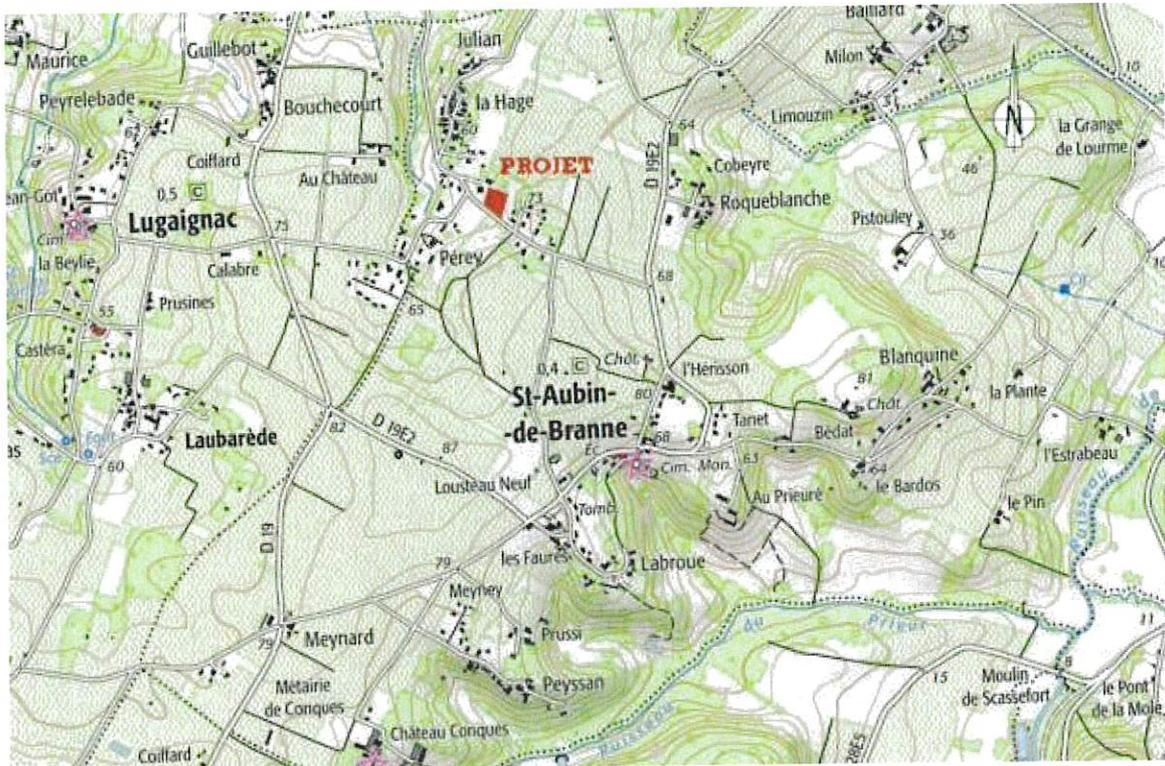
2 rue René Martrenchar
BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
05 57 54 33 56

I - OBJET

La présente note a pour objet de présenter le projet de réalisation d'un lotissement composé de 4 parcelles de terrain à bâtir en construction libre, sur un terrain sis à Saint Aubin de Branne, au lieu-dit « Pérey ».

II – ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1. Situation - Environnement



Le projet de lotissement s'inscrit dans la région naturelle de l'Entre-deux-Mers, sur les côteaux de la Dordogne.

Le terrain se situe au Nord-Ouest du centre bourg de la commune dans le lieu-dit « Pérey » où l'habitat y est éparé, et où les époques des constructions sont hétérogènes.



Le terrain à aménager confronte :

- Au Nord, une propriété bâtie et une zone agricole,
- A l'Est, une prairie, le solde de la zone 1AU
- A l'Ouest, une propriété bâtie
- Au Sud, une voie communale.

2. Etat initial du site



Deux arbres fruitiers ponctuent le paysage agricole

Le terrain est actuellement une prairie sur un ancien champ cultivé. Il présente une pente Nord-Est / Sud-Ouest. Il n'est que partiellement clôturé, notamment sur les limites avec des propriétés bâties.

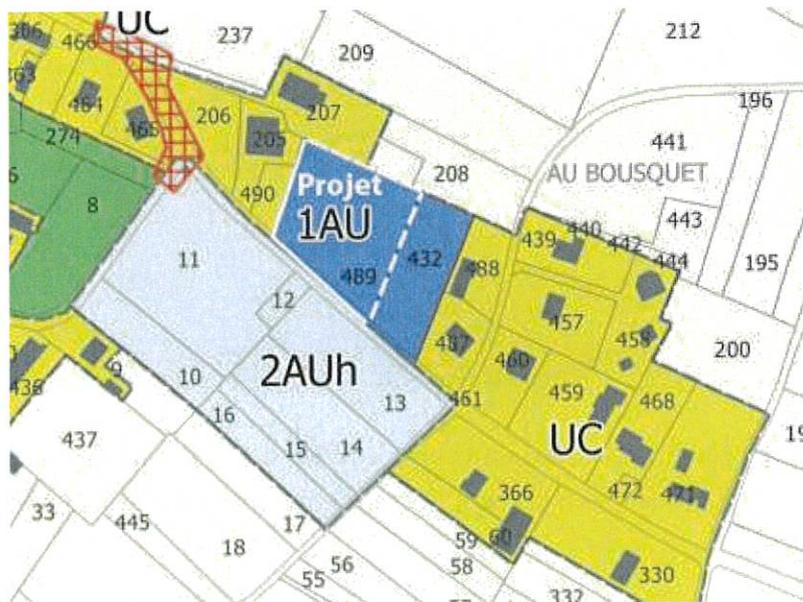
Deux arbres fruitiers sont présents le long de la voie communale, et marquent le caractère rural du paysage.

1. Cadastre – Contenance



Le périmètre d'opération est cadastré section AB numéro 489. Il représente une superficie apparente mesurée avant bornage de 3687 m² et une contenance cadastrale de 36a 31ca.

2. Urbanisme



Le terrain d'assiette du projet est classé en zone 1AU du PLU de la commune de Saint Aubin de Branne.

L'opération fait partie des Orientations d'aménagement du PLU de la commune.



Les prescriptions sont :

- la création de 4 logements minimum
- une voie de desserte structurante
- la préservation des deux arbres fruitiers
- la plantation de végétaux le long de la voie communale ainsi que dans un espace tampon avec la zone agricole.

IV – PROJET D'AMENAGEMENT : Partis pris et caractéristique

La société TERRAQUITAINE titulaire d'un sous seing privé sur la parcelle cadastrée section AB numéro 489 se propose de l'aménager sous forme d'un lotissement composé de 4 parcelles de terrain à bâtir en construction libre.

1. Organisation du projet

Le projet se compose d'une voie structurante centrale à l'opération, raccordée à la voie communale. Cette voie nouvelle dessert directement les 4 terrains de part et d'autre.

Les lots à bâtir sont en retrait de la voie communale. Ce retrait végétalisé participe à l'emprise publique.

En limite nord de l'opération un espace vert commun, comprenant une bande boisée à planter, propose de mettre à distance l'opération de la zone agricole. Cet espace vert permet également de prévoir un maillage futur avec le solde de la zone 1AU du PLU.

Parcellaire et implantation du bâti

Les parcelles auront une surface comprise entre 600m² et 612 m².

Les constructions seront implantées avec un sens de faîtage parallèle à la nouvelle voie.

Le bâti sera implanté selon les dispositions du règlement du lotissement qui complètent le règlement de la zone 1AU en vigueur sur l'assiette de l'opération.

Traitement des espaces collectifs



La nouvelle voie de desserte aura une emprise minimum de 10m.

Cette emprise comprend 5.50m de voie à double sens, un trottoir de 1m50, 2m d'espaces verts plantés intégrant du stationnement visiteur et 1m d'espace vert enherbé.

La voie permettra le retournement des véhicules de pompier par la création d'une aire de retournement conforme aux normes du SDIS dans la partie terminale de celle-ci.

En limite Nord de l'opération, un espace vert commun et planté d'arbre de Haute-Tige sur une bande de 10m permet de créer un espace tampon végétalisé avec la zone agricole.

En façade d'opération, deux espaces verts communs et plantés de part et d'autre de l'entrée met en retrait (environ 5m) l'opération de la voie communale. L'un des deux intègre les deux arbres fruitiers à conserver, l'autre en point bas de l'opération permet de créer un bassin de stockage des eaux pluviales végétalisé.

Stationnement

Selon le règlement de la zone 1AU, il doit être créé 2 places de stationnement par logement. Les acquéreurs auront obligation de créer sur leur lot et à leur frais, 2 places de stationnement minimum. Une place de dimension 5mx5m sera obligatoirement non couverte (hors garage) au droit des accès au lot.

2. Equipement collectifs - Réseaux

Eaux usées

Un réseau d'évacuation gravitaire des eaux usées sera créé sous la voie nouvelle permettant de recueillir les eaux usées de chaque lot. Ce réseau se raccordera sur le réseau existant de la voie communale.

L'ensemble des travaux sera réalisé sous contrôle du service gestionnaire afin d'être potentiellement rétrocédé à terme par la collectivité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation de la voirie et des espaces communs seront récupérées par l'intermédiaire de caniveaux CC1 et de grilles placées aux points bas et de passage de la voirie. Ces eaux seront ensuite stockées dans un bassin de stockage végétalisé aménagé au point bas de l'opération et rejetées avec un débit régulé (3l/s/ha) au fossé existant de la voie communale.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots feront quant à elles, l'objet de solutions compensatoires individuelles de type massifs en briques creuses ou similaires permettant de limiter le débit rejeté au réseau à 3l/s/ha.

Les solutions individuelles de stockage des lots seront à réaliser par chaque acquéreur à leur frais conformément au schéma de principe annexé au règlement de lotissement.

Électricité - Eclairage

Les lots seront desservis en électricité à partir d'un réseau souterrain basse tension à créer sous la voie privée du programme et raccordé au réseau existant de la voie communale après étude et validation par les services techniques d'ENEDIS. Un support existant situé au raccordement de voirie sera à déplacer?

Un réseau d'éclairage est prévu le long de la voie nouvelle et raccordé au réseau existant de la voie communale après accord des services Techniques municipaux. Le modèle de candélabre à poser sera défini en accord avec les Services Techniques municipaux.

Réseau de télécommunications

En accord avec les Services d'ORANGE, un réseau souterrain sera créé sous la voie privée du programme.

Ce réseau sera raccordé sur une chambre de tirage à réaliser au pied du support existant à déplacer en dehors de l'emprise voirie, en accord avec le concessionnaire.

Eau potable, protection contre l'incendie

Les lots seront desservis en eau potable, à partir d'un réseau à poser, sous la voie nouvelle du programme. Ce réseau sera raccordé sur le réseau de distribution existant (90AEP) de la voie communale.

La protection incendie de l'opération sera assurée par deux poteaux existants respectivement Poteau Incendie n°8 « La Hage » situé à 95ml de l'entrée de l'opération et Poteau Incendie n°7« Roqueblanche » situé à 550ml de l'opération, permettant d'assurer la couverture réglementaire de l'opération. Ce projet sera réalisé en accord avec les services de sécurité incendie.

3. Ordures Ménagères

Une aire de présentation de bacs individuels sera aménagée à l'entrée de l'opération afin de faciliter la collecte des ordures ménagères.

Celle-ci sera occultée par un dispositif en bois de teinte naturel.

4. Espaces verts communs

Les espaces verts dans l'emprise de voirie seront enherbés et plantés d'arbres de Haute Tige ainsi que d'un massif en façade d'opération.

Les espaces verts comprendront au minimum un arbre de Haute-Tige pour 150m² de surface aménagée, soit 6 arbres de Haute-Tige minimum, selon les prescriptions du PLU.

L'aménageur plantera 16 arbres dans le périmètre de l'opération.

Au sein de chaque lot, les acquéreurs devront planter le nombre d'arbre correspondant à leur espace libre.

Les végétaux seront choisis parmi les essences suivantes :



LES ARBRES

- 1. Erable champêtre - MD
- 2. Orme champêtre - GD
- 3. Sorbier des oiseaux-MD
- 4. Charme fastigié - GD

LES ARBUSTES

- 4. Viorne
- 5. Noisetier
- 6. Cornouiller (hiver)
- 7. Sureau noir
- 8. Aubépine
- 9. Fusain d'Europe

FD = Petit développement
MD = Moyen développement
GD = Grand développement

"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
 33420 SAINT AUBIN DE BRANNE
 Cadastre Section AB numéro 489



Echelle 1/500
 Dossier n°201120
 03 mars 2021
 Suivi par CCL
 Responsable JMIN

Indice Dess	Date	Objet de la modification
A LC	09/12/20	Première édition.
B ET	24/03/21	Deuxième édition.
C		
D		

GÉOMETRE EXPERT - MATRE D'OEUVRE VRD

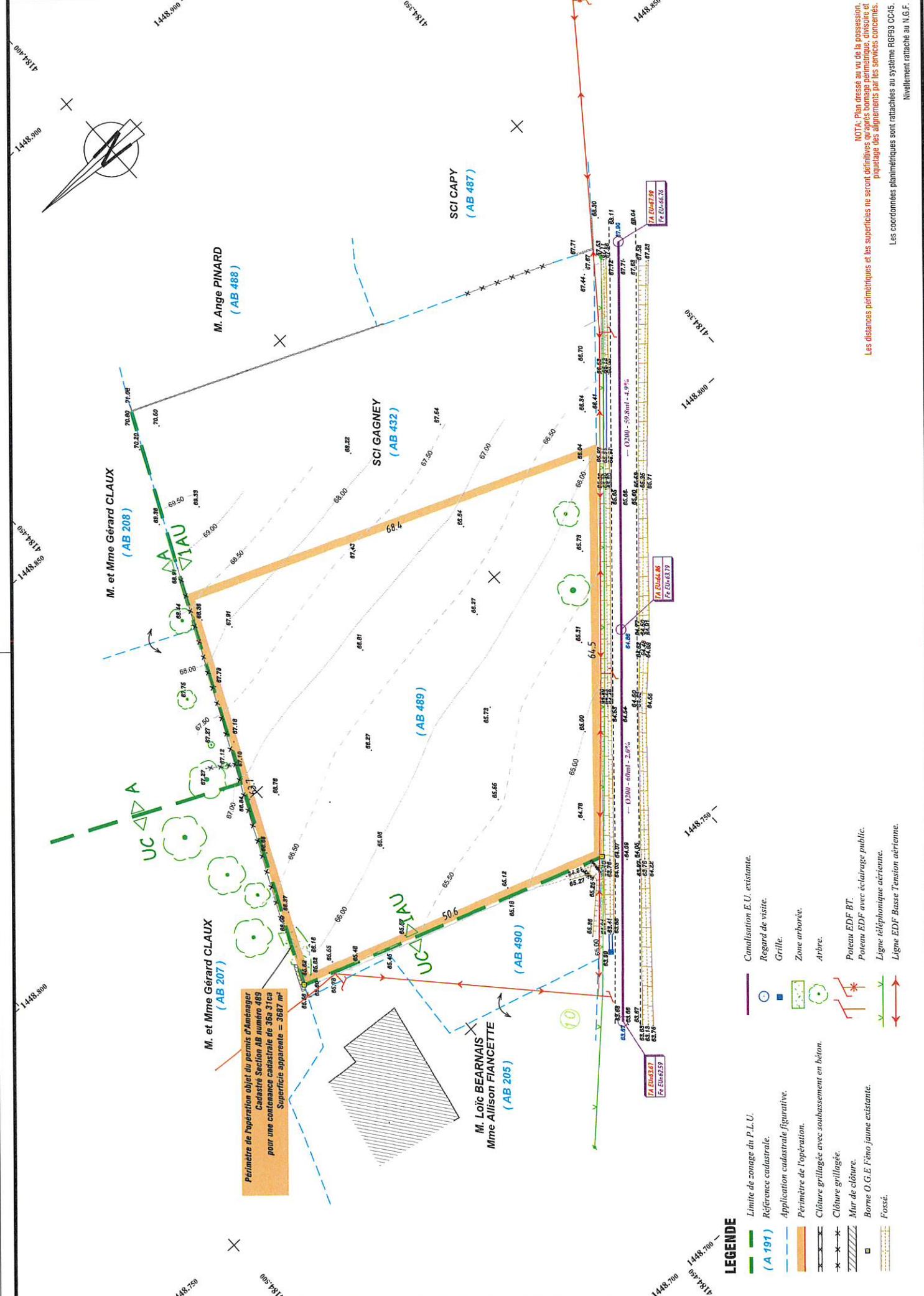


RAMONANT AUSSAT
 XAVIER DE GOUVILLE
 THIERRY NAVARRA
 OLIVIER PACHEN



MATRE D'OUVRAGE
 2 rue René Martrrenchar
 BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
 05 57 54 33 56

ARTICLES PISES DORVILLE - 33270 - 25 Boulevard de France - CS 30112 - 65 86 72 84 - 05 57 54 33 56
 BÈGES - 33 130 - 24 DUBAI et PAYS D'EN HAUT - 33 130 - 65 86 42 84 - 05 57 54 33 56
 BÈGES - 33 130 - 24 DUBAI et PAYS D'EN HAUT - 33 130 - 65 86 42 84 - 05 57 54 33 56
 LA TESTE DE BUCH - 33 063 - 10 Rue Carrochon - 65 86 03 17 30 - 05 57 54 33 56
 CASTELNAU-DE-BREDE - 33 063 - 10 Rue Carrochon - 65 86 03 17 30 - 05 57 54 33 56
 BREDE - 33 063 - 10 Rue Carrochon - 65 86 03 17 30 - 05 57 54 33 56
 BREDE - 33 063 - 10 Rue Carrochon - 65 86 03 17 30 - 05 57 54 33 56



Perimètre de l'opération objet du permis d'Aménager
 Cadastre Section AB numéro 489
 pour une contenance cadastrale de 36a 31ca
 Superficie apparente = 3687 m²

LEGENDE

- Limite de zonage du P.L.U.
- Référence cadastrale.
- Application cadastrale figurative.
- Périmètre de l'opération.
- Clôture grillagée avec soulèvement en béton.
- Clôture grillagée.
- Mur de clôture.
- Borne O.G.E. Feno jaune existante.
- Fossé.
- Canalisation E.U. existante.
- Regard de visite.
- Grille.
- Zone arborée.
- Arbre.
- Potenti EDF BT.
- Potenti EDF avec éclairage public.
- Ligne téléphonique aérienne.
- Ligne EDF Basse Tension aérienne.

NOTA: Plan dressé au vu de la possession.
 Les distances périmétriques et les superficies ne seront définitives qu'après bornage périmétrique, division et
 paquetage des alignements par les services concernés.
 Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système RGF93 CC15.
 Nivellement rattaché au N.G.F.

Périmètre de l'opération objet de la demande de Permis d'Aménager
Cadastré Section AB numéro 489
Superficie apparente = 3687 m²

Aire de retournement conforme aux normes du SDIS

Espace planté de transition avec la zone agricole

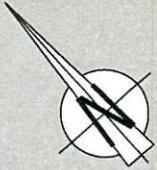
Maillage possible avec le solde de la zone 1AU

Arbres fruitiers existants conservés dans la frange végétale à créer

Bassin de stockage eaux pluviales

Aire de présentation des ordures ménagères

Lieu-dit PEREY



— Périmètre de l'opération

■ Espace vert commun engazonné

■ Lot privatif

■ Voirie et accès en enrobé

■ Trottoir en béton désactivé

■ Stationnement et retournement en dalle béton gazon

■ Accotement en mélange terre-pierre engazonné



Arbre et arbuste à planter par l'aménageur (cf Programme des travaux)



Haie à planter par les acquéreurs



Arbre fruitier existant conservé



Candélabre à poser



Accès au lot imposé (largeur 3.5m). Stationnement extérieur imposé (cf Règlement du lotissement)

NOTA: Plan dressé au vu de la possession.
Les distances périmétriques et les superficies ne seront définitives qu'après bornage périmétrique, divisoire et piquetage des alignements par les services concernés.

Echelle 1/500

"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
33420 SAINT AUBIN DE BRANNE
Cadaastre Section AB numéro 489



Echelle 1/500
Dossier n°201120
03 mars 2021
Suivi par CCL
Responsable JMN

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	ET	17/02/2021	Première édition.
B	ET	24/03/2021	Modification trottoir.
C			
D			

GÉOMETRE EXPERT - MATTRE D'OEUVRE VRD



JAN-MARCAIXIAT
XAVIER DE GOUVILLE
Thierry NAVARRE
Olivier FACHEN

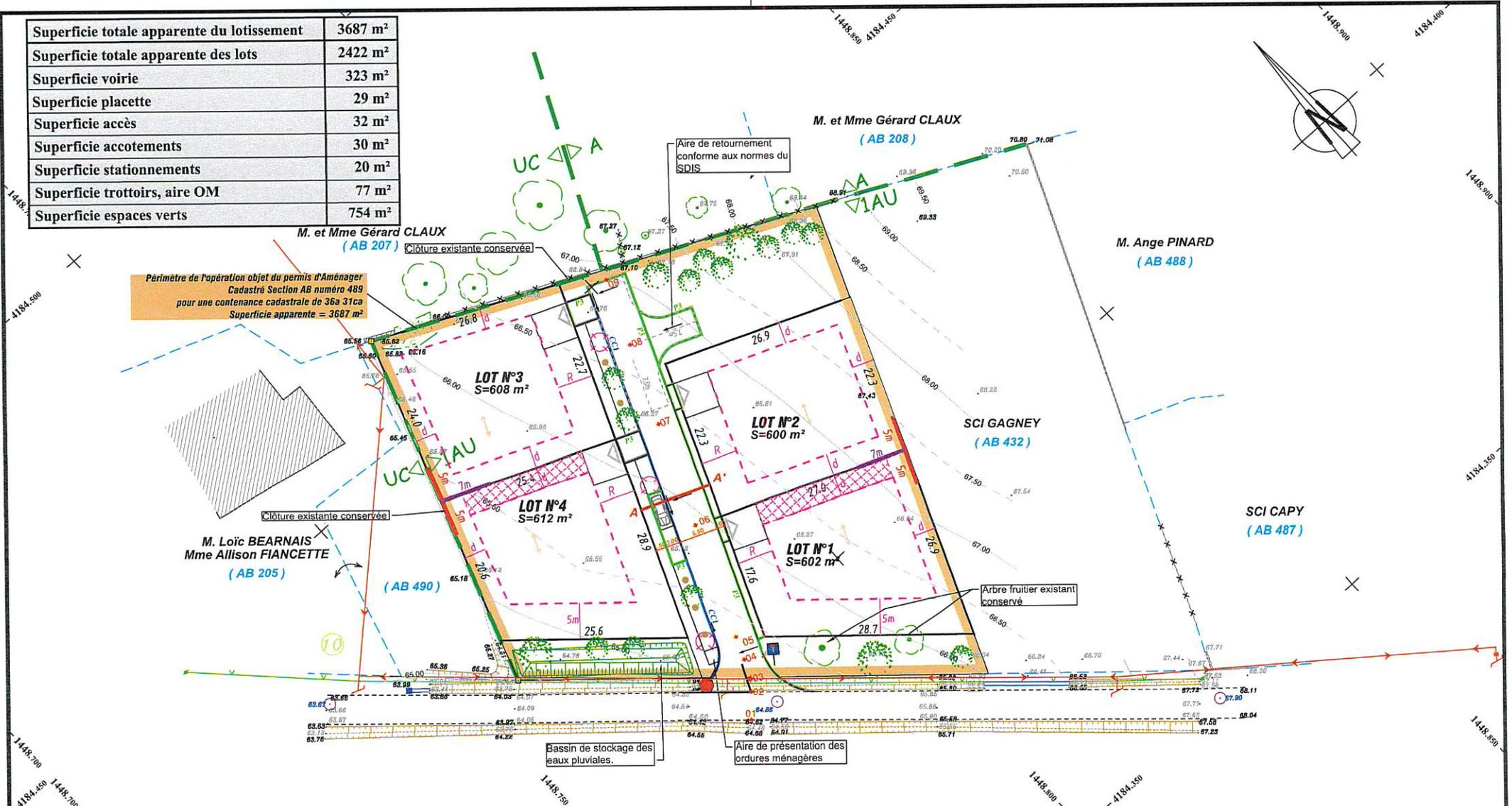
MATTRE D'OUVRAGE



2 rue René Martrenchar
BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
05 57 54 33 56

ARTISANES PIERRE BONDEAUX - 33370 - 25 Boulevard de Peyzac - CS 38113 - 85 56 86 72 84 - 0471010000
BELLÉ - 33130 - 21 Quai de Paris - 01 47 11 60 00 - 01 47 11 60 00
BOULAY - 33110 - 21 Quai de Paris - 01 47 11 60 00 - 01 47 11 60 00
LA VILLE - 33110 - 21 Quai de Paris - 01 47 11 60 00 - 01 47 11 60 00
CASTELNAU-DE-MEDOC - 33110 - 21 Quai de Paris - 01 47 11 60 00 - 01 47 11 60 00
CENON - 33151 - 21 Quai de Paris - 01 47 11 60 00 - 01 47 11 60 00

Superficie totale apparente du lotissement	3687 m ²
Superficie totale apparente des lots	2422 m ²
Superficie voirie	323 m ²
Superficie placette	29 m ²
Superficie accès	32 m ²
Superficie accotements	30 m ²
Superficie stationnements	20 m ²
Superficie trottoirs, aire OM	77 m ²
Superficie espaces verts	754 m ²



Périmètre de l'opération objet du permis d'Aménager
Cadastré Section AB numéro 489
pour une contenance cadastrale de 36a 31ca
Superficie apparente = 3687 m²

LEGENDE

- Périmètre de l'opération.
- Limite de zonage du P.L.U.
- Accès au lot imposé (Largeur 3,50m).
I stationnement extérieur obligatoire à la charge de l'acquéreur au droit de l'accès (5m x 5m).
- Limite zone aedificandi des constructions, annexes et piscines.
- Pour les lots 1 et 4, implantation en limite séparative possible ou en retrait avec un recul de d ≥ H/2 > 3m minimum.
En limite séparative, les constructions et annexes devront respecter une hauteur totale sur limite ≤ 4.50m.
d ≥ H/2 > 3m.
- R: Recul obligatoire des constructions où 3m ≤ R ≤ 5m.
Un recul de 5m est imposé au droit de l'accès pour la réalisation du stationnement extérieur.

- Cas des implantations isolées de la construction principale :
Emprise au sol obligatoirement ≤ 20m².
Elles devront respecter une hauteur totale sur limite ≤ 4.50m et être implantées à l'arrière de la construction principale.
- 7m
Obligation d'implantation en semi-continuité sur une longueur de 7m maximum.
- 5m
Possibilité d'implantation en semi-continuité sur une longueur de 5m maximum.
Si implantation en retrait, un recul minimum de 3m sera respecté.
- Sens de faitage principale imposé de la construction principale.
- Arbre à planter (16U) et arbuste à planter par l'aménageur.
- Plot bois anti-stationnement à poser.

- Sens d'écoulement des eaux pluviales.
- * 8
N° profil en travers.
- Signalisation verticale et horizontale à poser.
- Candélabre à poser.
- CCI
Bordure Type CCI à poser.
- P3
Bordure Type P3 à poser.

NOTA: Plan dressé au vu de la possession.
Les distances périmétriques et les superficies ne seront définitives qu'après bornage périmétrique, divisoire et piquetage des alignements par les services concernés.
Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système RGF93 CC45.
Nivellement rattaché au N.G.F.

"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
33420 SAINT AUBIN DE BRANNE
Cadastre Section AB numéro 489



Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	MHD	03/03/2021	Première édition.
B	ET	25/03/2021	Modification composition et zone aedificandi.
C			
D			

Dossier n°201120
03 mars 2021
Suivi par CCL
Responsable JMN

GÉOMETRE EXPERT - MATRE D'OEUVRE VRD



JAN MARC NAUSAT
Xavier de GOUVILLE
Thomas NAVARRA
Olivier PACHEN

ARTISANAL PIERRE BONNEAU - 33370 - 25 Boulevard de France - CS 38113 - 05 56 86 72 54 - www.pierrebonneau.com
BILLES - 33130 - 24 Quai du Prasinier - 05 56 88 42 64 - www.billes.com
LA CERAM - 33210 - 21 DUMES - 05 56 03 17 30 - www.laceram.com
LA RESTAURANT - 33100 - 371 Avenue de la République - 05 56 54 11 11
CASTELNAU-DE-MEDOC - 33000 - 1 Avenue Pasteur - 05 57 54 15 74 - www.castelnau.com
CEDEX | 1 Avenue Général de Gaulle - 33500 - 5 Rue de Bostevet Emile Saligne - 05 56 23 81 23 - www.ceped.com

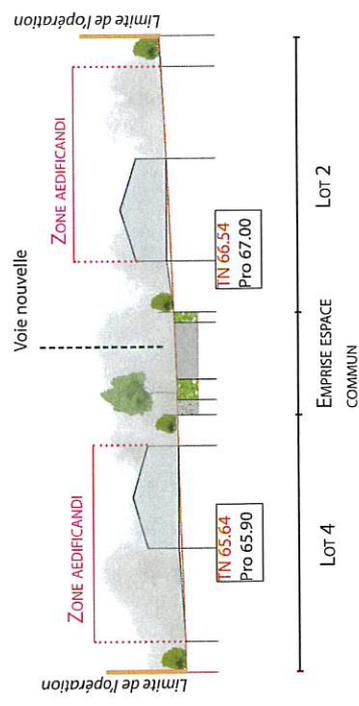
MATRE D'OUVRAGE



2 rue René Martrenchar
BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
05 57 54 33 56



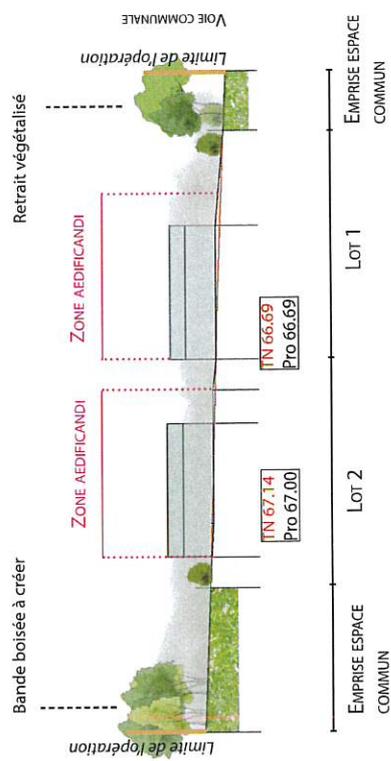
Coupe AA'



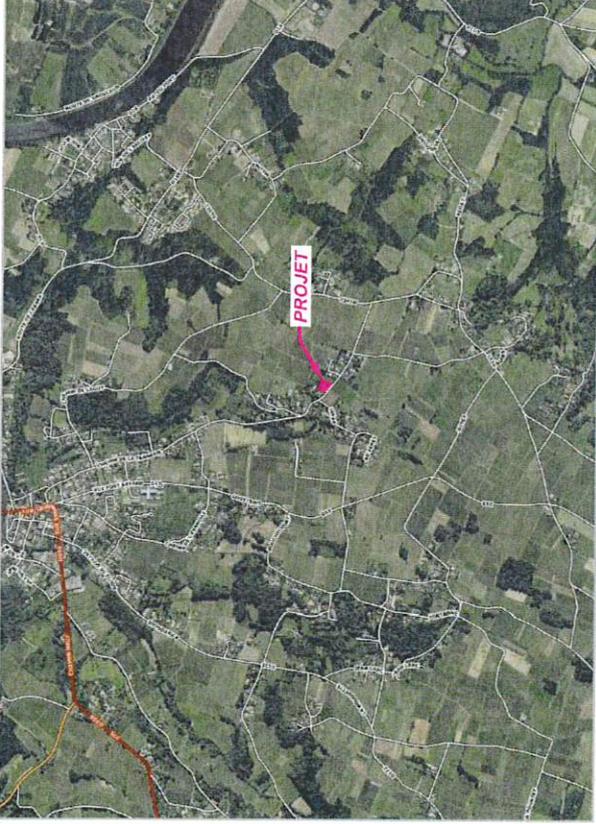
Échelle 1/500

Échelle 1/1000

Coupe BB'



Échelle 1/500



Vue aérienne du projet à l'échelle de la commune de SAINT AUBIN DE BRANNE (sans échelle).



Vue aérienne du projet à l'échelle du quartier

Echelle 1/4000

"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
33420 SAINT AUBIN DE BRANNE
Cadaastre Section AB numéro 489

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	TL	18/02/2021	Première édition.
B	ET	25/03/2021	Deuxième édition.
C			
D			

Dossier n°201120
03 mars 2021
Suivi par CCL
Responsable JMN

GÉOMETRE EXPERT - MÂTRE D'OEUVRE VRD



FRANÇOIS AUSSAT
XAVIER GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

MÂTRE D'OUVRAGE



2 rue René Martrenchar
BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
05 57 54 33 56

ANTHONY PILES BORGARDE - 33270 - 25 Boulevard de France - CS 30112-45 56 86 72 54 - 01 49 33 23 23
BÉLÈS - 33130 - 24 Rue de P. F. de S. 11100-45 56 48 42 84 - 05 57 54 33 56
BÈNES - 33130 - 21 DUMES - BP 32253 - 3 Rue Courbet - 45 56 43 17 30 - 05 57 54 33 56
LA VILLE D'AVOINE - 33130 - 11 Rue de la République - 45 56 43 17 30 - 05 57 54 33 56
CASTELNAU-DU-BOIS - 33130 - 11 Rue de la République - 45 56 43 17 30 - 05 57 54 33 56
CRÉPEL - 33130 - 11 Rue de la République - 45 56 43 17 30 - 05 57 54 33 56



Photo 1: Vue depuis la route sur l'entrée de l'opération en direction du Nord Ouest.



Photo 2: Vue depuis la route sur la limite de l'opération en direction de l'Est.



Photo 3: Vue depuis la route en direction de l'Est.



Photo 4: Vue depuis l'intérieur de l'opération en direction de l'Est.

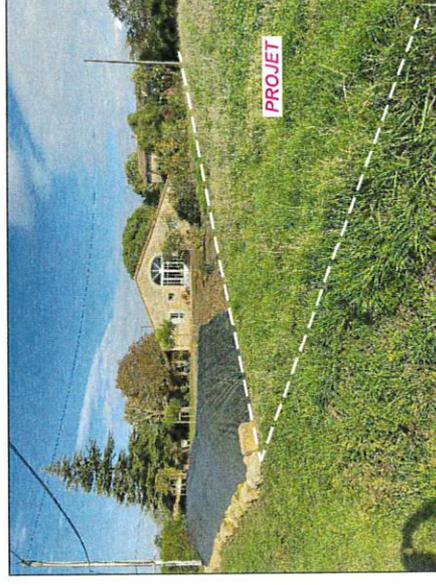


Photo 5: Vue depuis l'intérieur de l'opération en direction du Nord.

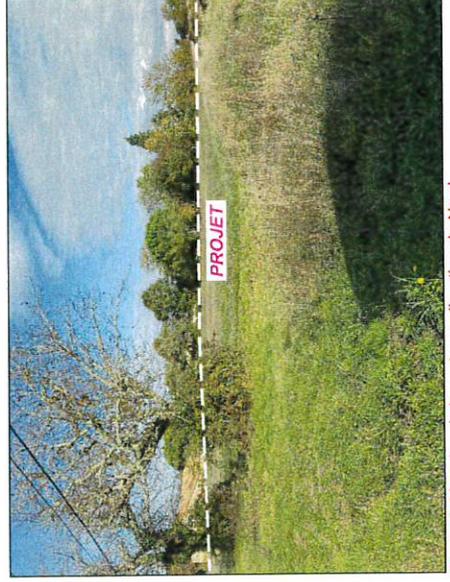
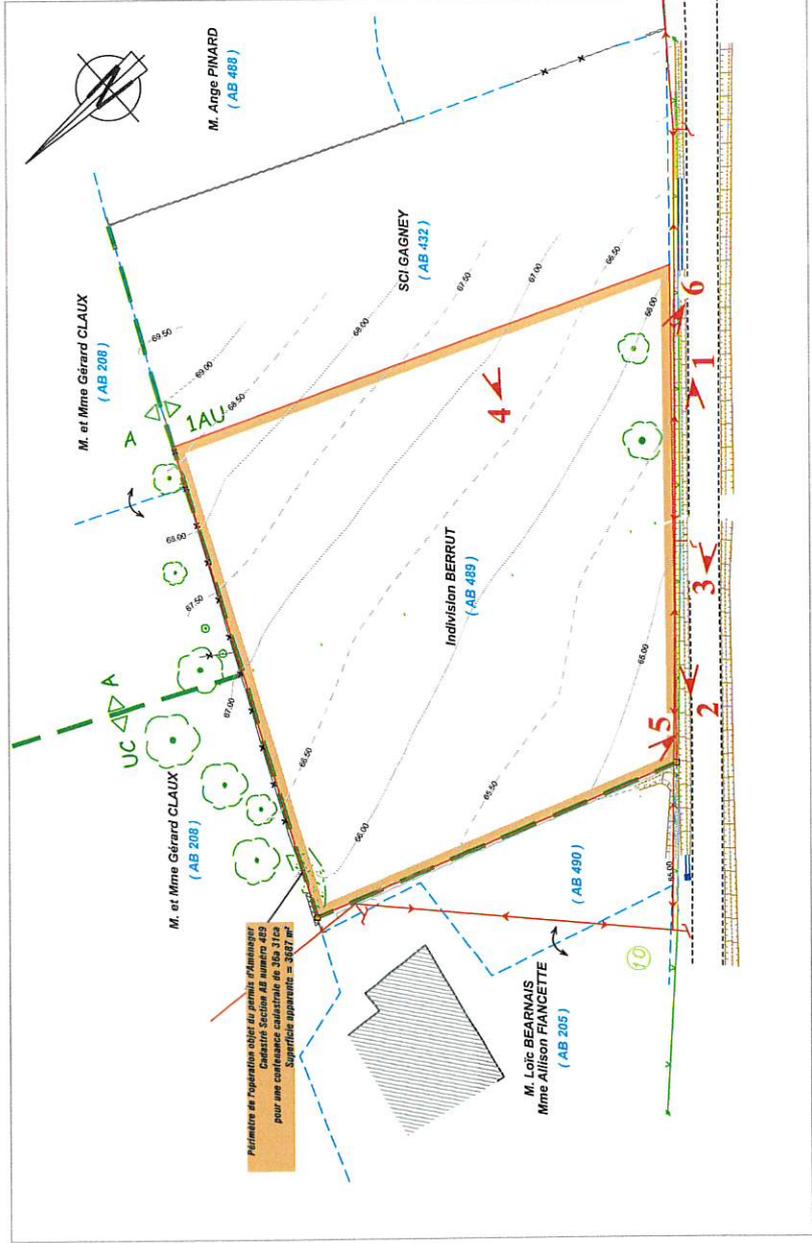


Photo 6: Vue depuis la route en direction du Nord.



"Le Hameau du Perey"

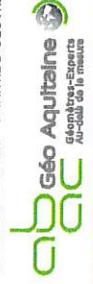
Lieu-dit "Perey"
 33420 SAINT AUBIN DE BRANNE
 Cadastre Section AB numéro 489



Echelle 1/500
 Dossier n°201120
 05 mars 2021
 Suivi par CCL
 Responsable JMN

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	CC	23/02/2021	Première édition.
B	CCL	25/03/2021	Deuxième édition.
C			
D			

GÉOMETRE EXPERT - MATRE D'OEUVRE VRD



FRANÇOIS HAUSAT
 XAVIER DE GOUVILLE
 THIERRY NAVARRA
 OLIVIER FACHEN

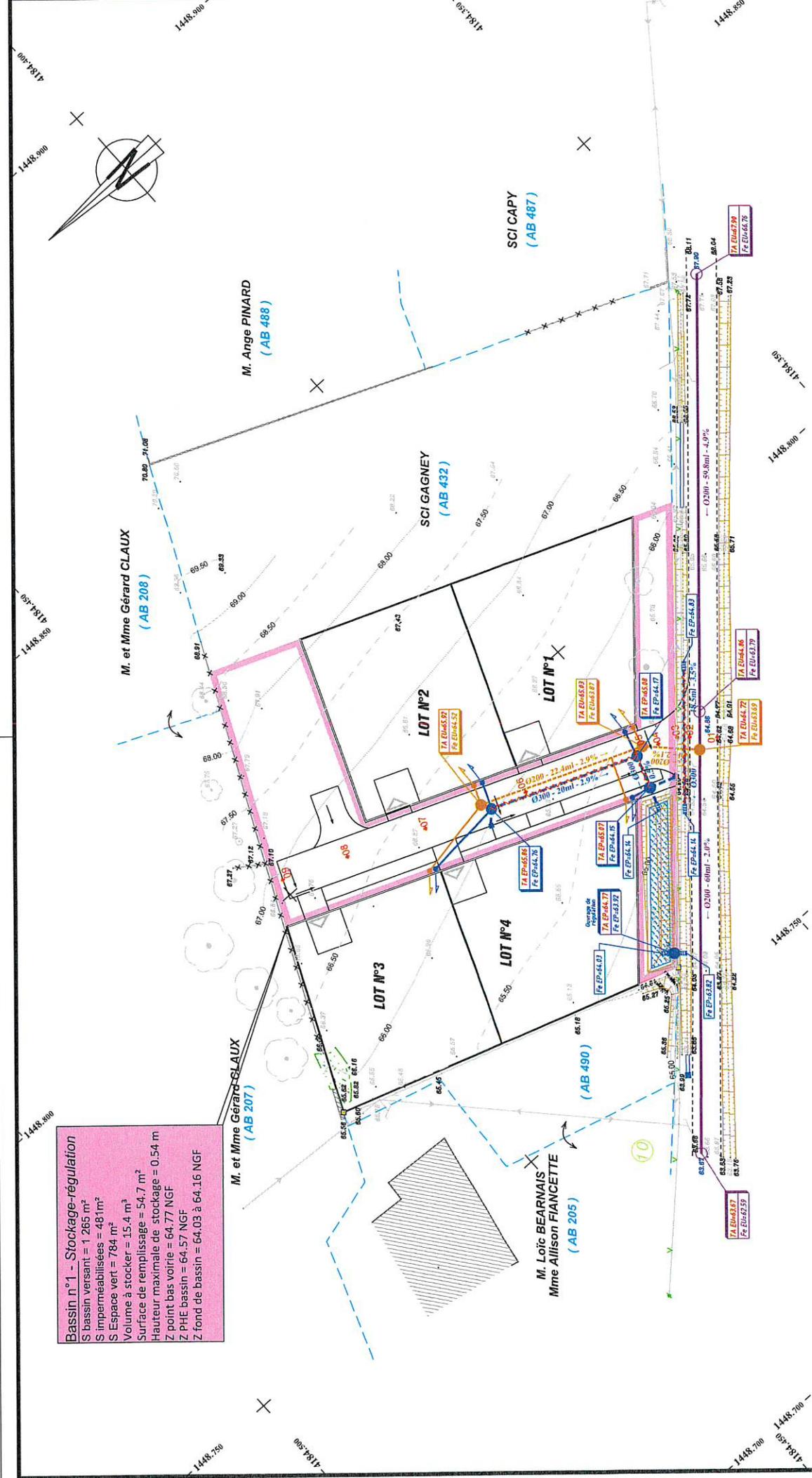
ATRIUMES PIERRE BOURDEAU - 33270 - 25 Boulevard du Puyguez - CE 33112 - 06 56 75 84 11 (06 56 75 84 11)
 WILLYS - 33120 - 24 Quai de l'Archevêque - CE 33112 - 06 56 75 84 11 (06 56 75 84 11)
 LAUDY GERRA - 33212 - 21 Dumes - BP 30233 - J Rue Copernic - 06 56 63 17 30 (06 56 63 17 30)
 GUYARD - 33212 - 10 Rue de la République - CE 33112 - 06 56 75 84 11 (06 56 75 84 11)
 DANIEL MAUQUÉ - 33212 - 10 Rue de la République - CE 33112 - 06 56 75 84 11 (06 56 75 84 11)
 CENON - 33212 - 10 Rue de la République - CE 33112 - 06 56 75 84 11 (06 56 75 84 11)

MATRE D'OUVRAGE



2 rue René Martrenchar
 BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
 05 57 54 33 56

Bassin n°1 - Stockage-régulation
 S bassin versant = 1 266 m²
 S imperméabilisées = 481 m²
 S Espace vert = 784 m²
 Volume à stocker = 15.4 m³
 Surface de remplissage = 54.7 m²
 Hauteur maximale de stockage = 0.54 m
 Z point bas voirie = 64.77 NGF
 Z PHE bassin = 64.57 NGF
 Z fond de bassin = 64.03 à 64.16 NGF



RESEAU EAUX PLUVIALES

- Canalisation E.P. Ø 200 en PVC à poser.
- Canalisation E.P. Ø 300 en PVC à poser.
- Protection béton.
- Regard E.P. Ø800 à poser.
- Ouvrage de régulation Type 1 "allège" à poser.
- Tête de pont de sécurité à poser.
- Boîte de branchement individuel simple Ø100 E.P. à poser.
- Sens d'écoulement des Eaux pluviales.
- Grille concave à poser.
- Numéro de profil en travers voirie.

RESEAU EAUX USEES

- Canalisation E.U. existante.
- Canalisation E.U. Ø160 en PVC à poser.
- Canalisation E.U. Ø200 en PVC à poser.
- Regard E.U. Ø 800 existant.
- Regard E.U. Ø 800 à poser.
- Boîte de branchement individuel simple Ø315 E.U. à poser.

NOTA: Plan dressé au vu de la possession.
 Les distances périmétriques et les superficies ne seront définitives qu'après bornage périmétrique, division et piquetage des alignements par les services concernés.
 Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système RGF93 CG45.
 Nivellement rattaché au N.G.F.

"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
33420 SAINT AUBIN DE BRANNE
Cadastrre Section AB numéro 489



Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	TL	23/02/2021	Première édition.
B	CCL	25/03/2021	Deuxième édition.
C			
D			

Echelle 1/500

Dossier n°201120
03 mars 2021
Suivi par CCL
Responsable JMN

GÉOMÈTRE EXPERT - MÂTRE D'ŒUVRE VRD



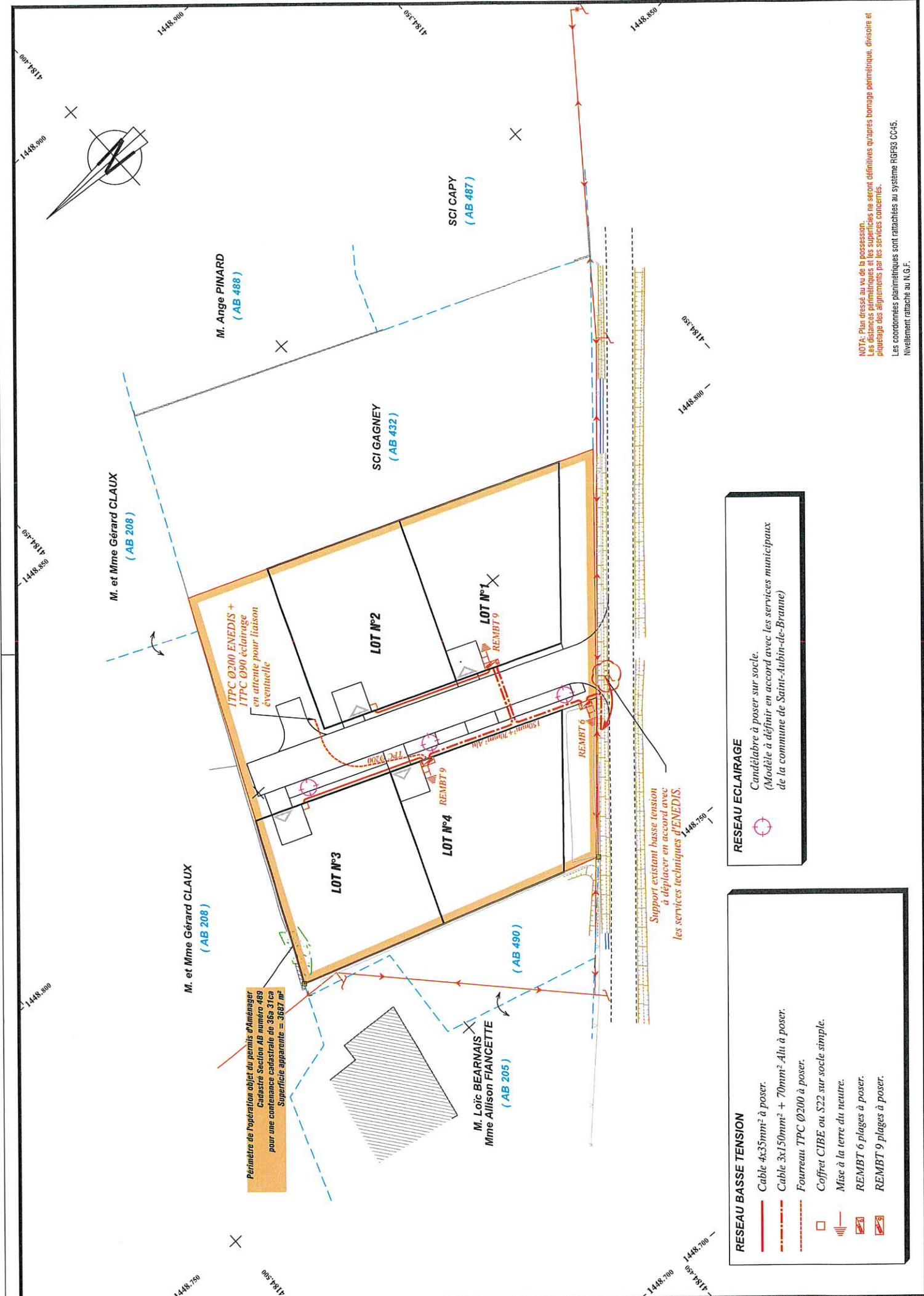
Jean-Marc MAUSSAT
Xavier de GOUVILLE
Thierry NAVARRA
Olivier FACHIN

MÂTRE D'ŒUVRAGE



2 rue René Martrenchar
BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
05 57 54 33 56

ARTICLES PUIS BOURDEAUX - 33370 - 25 Boulevard de France - CS 30113 - 05 56 86 72 84 - geo@geometre-expert.com
BELLÈS - 33120 - 2, Quai de Préfret - Wilson - 05 56 49 52 84 - geo@geometre-expert.com
BOULAY - 33120 - 2, Quai de Préfret - Wilson - 05 56 49 52 84 - geo@geometre-expert.com
LA LÈVE DE LA CROIX - 33200 - 43, Boulevard de France - 05 57 54 33 56 - geo@geometre-expert.com
CASTELNAU-DE-MEDOC - 33200 - 43, Boulevard de France - 05 57 54 33 56 - geo@geometre-expert.com
GERS - 32000 - 5, Rue du Docteur Emile Salique - 05 58 23 81 23 - 05 58 23 81 23 - geo@geometre-expert.com



Périmètre de l'opération objet du permis d'Aménager
 Cadastre Section AB numéro 489
 pour une contenance cadastrale de 36a 31ca
 Superficie apparente = 3687 m²

M. et Mme Gérard CLAUX
 (AB 208)

M. et Mme Gérard CLAUX
 (AB 208)

M. Ange PINARD
 (AB 488)

SCI GAGNEY
 (AB 432)

SCI CAPY
 (AB 487)

M. Loïc BEARNAIS
 Mme Allison FIANCETTE
 (AB 205)

11TPC Ø200 ENEDIS +
 11TPC Ø90 éclairage
 en attente pour liaison
 éventuelle

Support existant basse tension
 à déplacer en accord avec
 les services techniques d'ENEDIS.

RESEAU BASSE TENSION

- Cable 4x35mm² à poser.
- Cable 3x150mm² + 70mm² Alu à poser.
- Fourreau TPC Ø200 à poser.
- Coffret CIBE ou S22 sur socle simple.
- Mise à la terre du neutre.
- REMBT 6 plages à poser.
- REMBT 9 plages à poser.

RESEAU ECLAIRAGE

- ⊙ Candélabre à poser sur socle.
- (Modèle à définir en accord avec les services municipaux de la commune de Saint-Aubin-de-Branne)

NOTA: Plan dressé au vu de la possession.
 Les distances périmétriques et les superficies ne seront définitives qu'après bornage planimétrique, divisoire et piquetage des alignements par les services concernés.
 Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système RGF93 CC45.
 Nivellement rattaché au N.G.F.

"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
33420 SAINT AUBIN DE BRANNE
Cadastre Section AB numéro 489

PRO

Echelle 1/500
Dossier n°201120
03 mars 2021
Suivi par CCL
Responsable JMN

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	TL	23/02/2021	Première édition.
B	CCL	25/03/2021	Deuxième édition.
C			
D			

GÉOMETRE EXPERT - MATTRE D'OEUVRE VRD

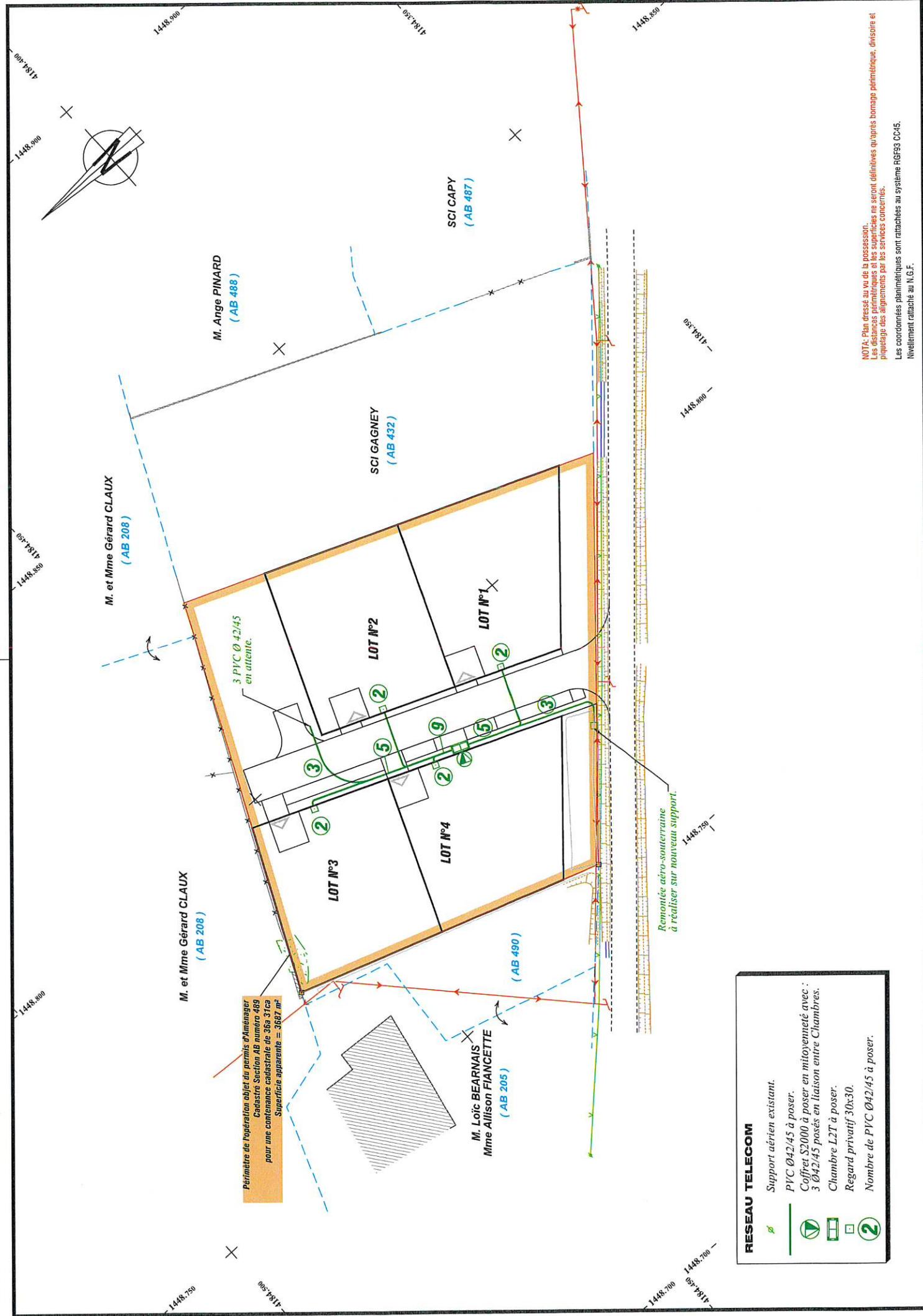


ILHAMACHAUSAT
XAVIER GONDVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER FACHEN



2 rue René Martrenchar
BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
05 57 54 33 56

ARTIGUES-MIÈRES-DORVILLE - 33270 - 25 Boulevard de Feytaud - CS 38112 - 05 56 86 72 84 - contact@geo-aquitaine.com
BOULLE - 33130 - 24 Quai de Paris - 05 56 48 42 84 - contact@geo-aquitaine.com
BOULLE - 33130 - 21 Dômes - 05 56 48 42 84 - contact@geo-aquitaine.com
BOULLE - 33130 - 10 Rue de la République - 05 56 48 42 84 - contact@geo-aquitaine.com
LA TESTE-DE-BUCH - 33120 - 10 Rue de la République - 05 56 48 42 84 - contact@geo-aquitaine.com
CABERNAUD-DE-BERDE - 33000 - 10 Rue de la République - 05 56 48 42 84 - contact@geo-aquitaine.com
CENON - 33151 - 2 rue René Martrenchar - 05 57 54 33 56 - contact@geo-aquitaine.com
CENON - 33151 - 2 rue René Martrenchar - 05 57 54 33 56 - contact@geo-aquitaine.com



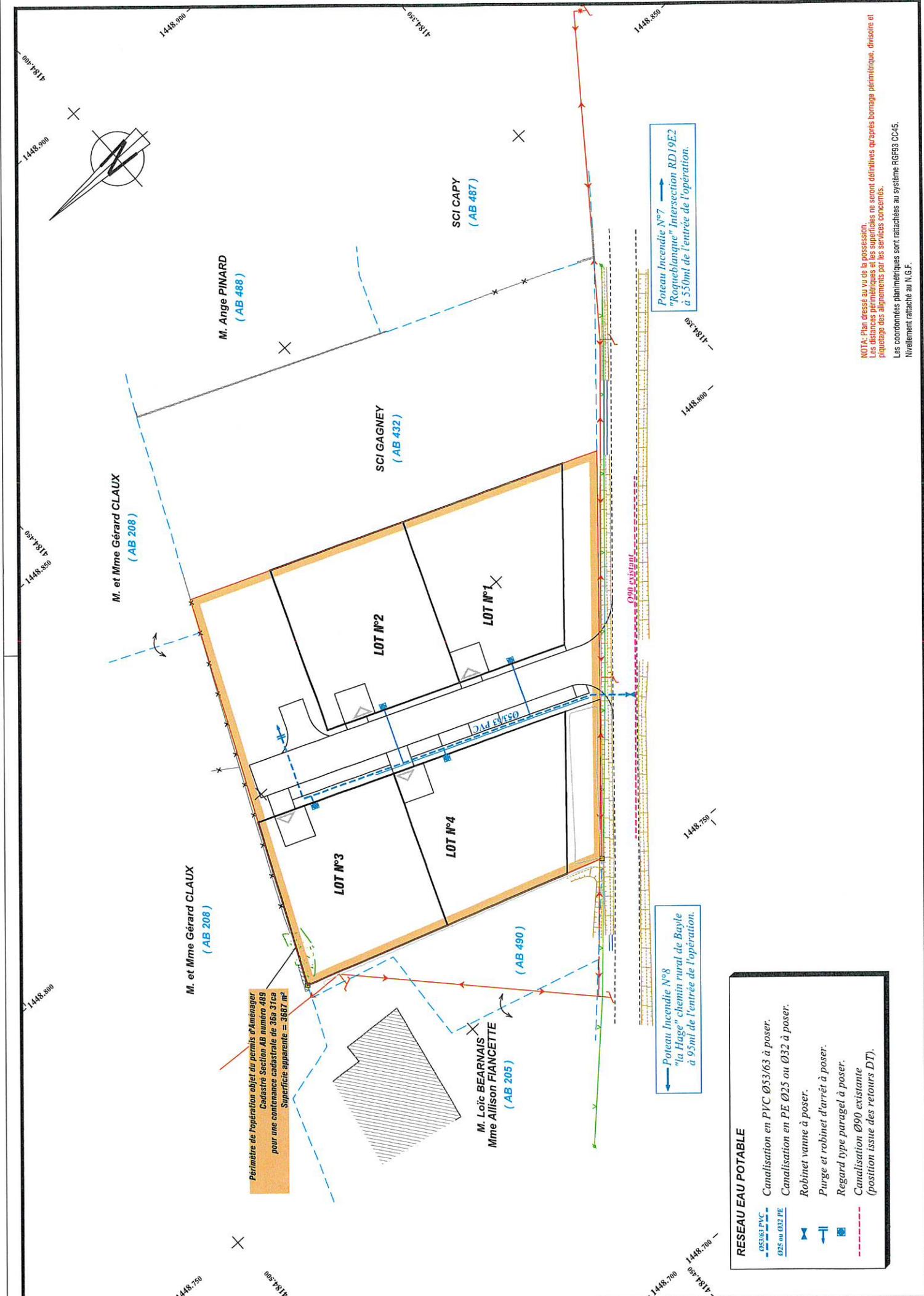
Périmètre de l'opération objet du permis d'Aménager
 Cadastre Section AB numéro 489
 pour une contenance cadastrale de 36a 31ca
 Superficie apparente = 3687 m²

Remontée aéro-souterraine
 à réaliser sur nouveau support.

RESEAU TELECOM

- Ø Support aérien existant.
- PVC Ø42/45 à poser.
- Coffret S2000 à poser en mitoyenneté avec :
3 Ø42/45 posés en liaison entre Chambres.
- Chambre L2T à poser.
- Regard privatif 30x30.
- 2 Nombre de PVC Ø42/45 à poser.

NOTA: Plan dressé au vu de la possession.
 Les distances périmétriques et les superficies ne seront définitives qu'après bornage planimétrique, divisoire et piquetage des alignements par les services concernés.
 Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système RGF93 CC45.
 Nivellement rattaché au N.G.F.



RESEAU EAU POTABLE

- 025/63 PVC Canalisations en PVC Ø53/63 à poser.
- - - 025 ou 032 PE Canalisations en PE Ø25 ou Ø32 à poser.
- Robinet vanne à poser.
- Purge et robinet d'arrêt à poser.
- Regard type parage à poser.
- - - Canalisations Ø90 existante (position issue des retours DT).

NOTA: Plan dressé au vu de la possession.
 Les distances périmétriques et les superficies ne seront définitives qu'après bornage périmétrique, division et piquetage des alignements par les services concernés.
 Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système RGF93 CC45.
 Nivellement rattaché au N.G.F.

"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
33420 SAINT AUBIN DE BRANNE

Cadastre Section AB numéro 489

PRO
PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	CCL	03/03/2021	Première édition.
B	CCL	25/03/2021	Deuxième édition.
C			
D			

Dossier n°201120
03 mars 2021

Suivi par CCL
Responsable JMN

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

MAÎTRE D'OUVRAGE



2 rue René Martrenchar
BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
05 57 54 33 56

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation de la voirie et des espaces communs du lotissement seront récupérées par l'intermédiaire de caniveaux de type CC1 et de grilles avaloirs.

Le stockage des eaux pluviales sera envisagé par l'intermédiaire d'un bassin de rétention à sec et à ciel ouvert aménagé au point bas de l'opération, au sud-ouest de l'opération.

Un ouvrage de régulation sera posé en aval du stockage permettant de ne rejeter à l'exutoire public situé au droit du projet (fossé existant) qu'un débit maximum de 3l/s/ha.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots feront l'objet de solutions compensatoires individuelles de type massifs en briques creuses ou similaires et seront rejetées après régulation au réseau du lotissement.

Ces massifs seront à réaliser par chaque acquéreur à leurs frais, conformément au schéma de principe annexé au présent document.

Cette note a donc pour objet :

- 1/ de déterminer le volume d'eau à stocker généré par l'imperméabilisation de la voirie et des espaces communs
- 2/ de dimensionner l'ouvrage de stockage de la voirie et des espaces communs du lotissement
- 3/ de déterminer le volume d'eau à stocker dans les massifs individuels de stockage

I - Détermination du volume à stocker pour le stockage des eaux pluviales

La présente méthode est une application de la circulaire interministérielle n° 77.284.INT du 22 Juin 1977 et se réfère à la page 55 du texte et à la page 20 des abaques ; période de retour T = 10 ans.

Bassin Versant

Soit :	S = Surface bassin versant	= 1 265 m ²
	S1 = surfaces imperméabilisées coef. 0.9	= 432 m ²
	S2 = surfaces imperméabilisées coef. 0.7	= 79 m ²
	S3 = surface des espaces verts coef. 0.1	= 754 m ²

a) Calcul de la surface active nouvelle (Sa)

$$S_a = S \times C_a$$

C_a = Coefficient d'apport défini page 55 de la circulaire

Ce coefficient d'apport est différent du coefficient d'imperméabilisation mais se rapproche davantage du coefficient de ruissellement défini en calculant la moyenne pondérée des coefficients élémentaires suivants :

$$C_a = \frac{S_1 \times 0,9 + S_2 \times 0,7 + S_3 \times 0,1}{S \text{ bassin versant}} = 0,41$$

Surfaces totalement imperméabilisées (enrobés, béton) : C = 0,90

Surfaces partiellement drainantes (dalle gazon, terre-pierre) : C = 0,70

Surfaces drainantes (Pelouses, massifs arbustif, haies) : C = 0,10

$$S_a = S \text{ (ha)} \times C_a = 0,1265 \times 0,40 = 0,0519 \text{ ha}$$

b) Détermination du débit de fuite (Qf)

On prend un débit spécifique par hectare de 3 l/s ($3 \times 10^{-3} \text{ m}^3/\text{s}$)

$$Q_f = S \text{ (ha)} \times 3 \times 10^{-3} \text{ m}^3/\text{s}/\text{ha} = 0,1265 \times 3 \times 10^{-3} = 0,38 \times 10^{-3} \text{ m}^3/\text{s}$$

c) Capacité spécifique de stockage (q)

$$\text{Débit spécifique : } q(\text{mm}/\text{h}) = \frac{360 \times Q_f}{S_a}$$

$$q = \frac{360 \times 0,38 \times 10^{-3}}{0,0519} = 2,63 \text{ mm}/\text{h}$$

On utilise l'abaque de la page 20. A partir de q et de la courbe « Région II – Période 10 ans », on lit la capacité spécifique de stockage ha (mm/h) : $h_a = 29,7 \text{ mm}$.

d) Volume de stockage (V)

$$V(\text{m}^3) = 10 \times h_a \times S_a = 10 \times 29,7 \times 0,0519 = 15,4 \text{ m}^3$$

Abaque 7 Région 2 Période 10 ans	Valeurs à saisir				Valeurs calculées				Volume à stocker	
	S Bassin	S imper 0,9	S imper 0,7	S esp verts 0,1	Ca	Sa	Qf	q	ha	V
Bassin versant n°1	1265	432	79	754	0,41	0,0519	0,380	2,63	29,7	15,4

Conclusion : Le volume d'eau à stocker issu de l'imperméabilisation du bassin versant est de $15,4 \text{ m}^3$.

II – Dimensionnement du stockage

➤ Solution compensatoire de type « bassin à ciel ouvert »

Les eaux pluviales seront stockées dans un bassin de rétention à sec et à ciel ouvert mis en œuvre dans l'espace vert au sud-ouest du lotissement.

Les caractéristiques du bassin sont les suivantes :

- ZPHE = 64,57 m NGF
- Z Fond bassin compris entre 64,03m NGF et 64,16 m NGF

III – Dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs des lots

Pour une surface imperméabilisée par lot inférieure à 100 m², l'acquéreur sera exempté de réaliser une solution compensatoire.

Pour une surface imperméabilisée par lot supérieure à 100 m², les acquéreurs des lots auront à réaliser, sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire permettant de limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un massif de stockage en briques creuses ou système similaire.

L'indice de vide de la brique creuse est de 0,70.

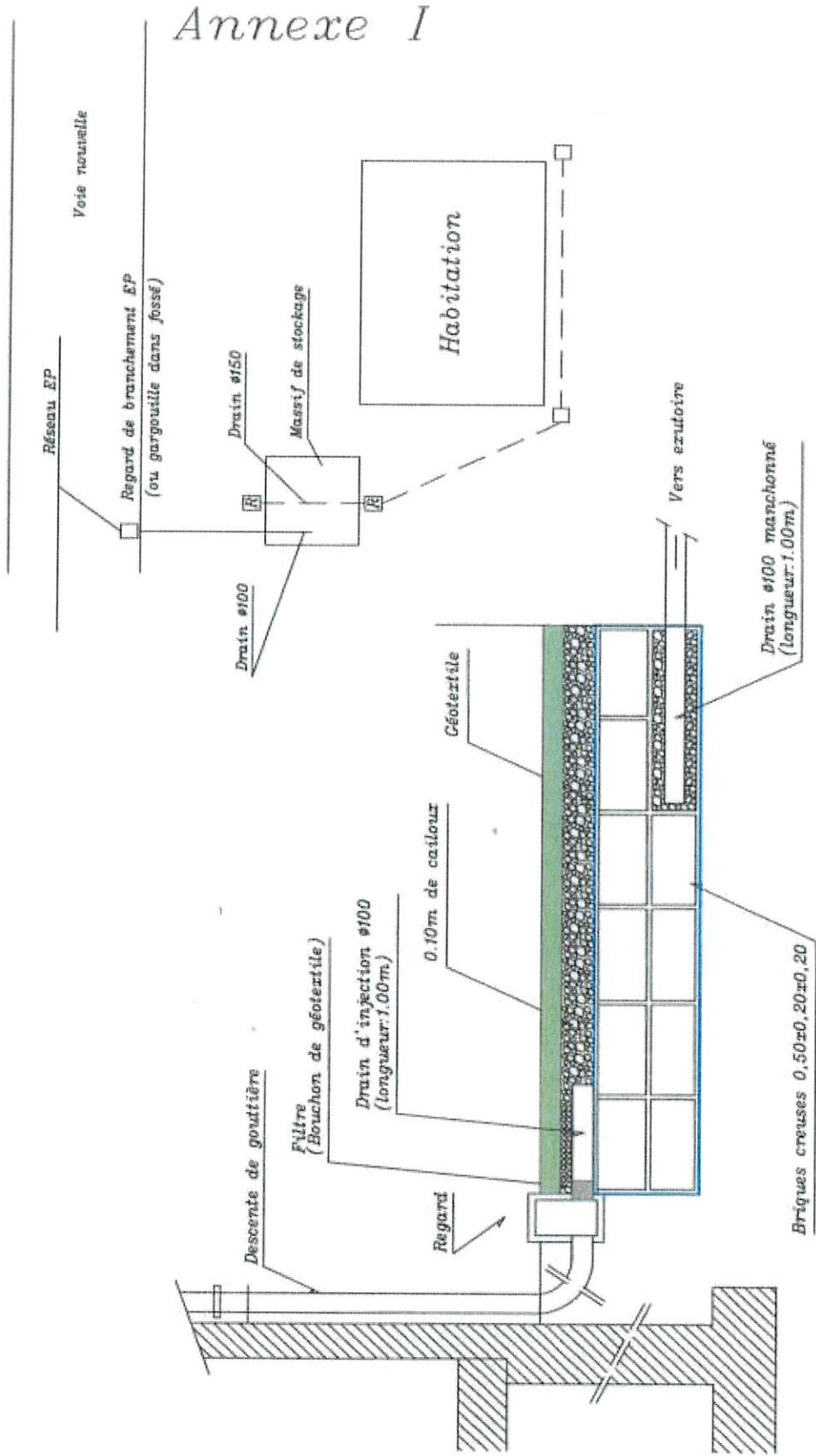
Les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot	Surface active du projet (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Massifs à réaliser en brique 2 x L x l x h	Volume d'eau stocké (m ³)
< 100 m ²		0	Pas de massif à réaliser	0
110	99	4,95	2 x 2,5 x 2,4 x 0,60	5,0
120	108	5,4	2 x 2,5 x 2,6 x 0,60	5,5
130	117	5,9	2 x 2,5 x 2,8 x 0,60	5,9
140	126	6,3	2 x 3,0 x 2,6 x 0,60	6,6
150	135	6,8	2 x 3,0 x 2,8 x 0,60	7,1
160	144	7,2	2 x 3,5 x 2,6 x 0,60	7,6
170	153	7,7	2 x 3,5 x 2,8 x 0,60	8,2
180	162	8,1	2 x 3,5 x 2,8 x 0,60	8,2
190	171	8,6	2 x 4,0 x 2,6 x 0,60	8,7
200	180	9,0	2 x 4,0 x 2,8 x 0,60	9,4
210	189	9,5	2 x 4,5 x 2,6 x 0,60	9,8
220	198	9,9	2 x 4,5 x 2,8 x 0,60	10,5
230	207	10,4	2 x 4,5 x 2,8 x 0,60	10,5
240	216	10,8	2 x 5,0 x 2,6 x 0,60	10,9
250	225	11,3	2 x 5,0 x 2,8 x 0,60	11,7

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

Dans tous les cas, le niveau du fond de massif devra permettre une bonne évacuation au regard de branchement situé en façade : pente minimale de 1 % et le volume de matériau devra être respecté.

Schéma du dispositif individuel de stockage des Eaux Pluviales
à mettre en place par les acquéreurs en complément



"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
33420 SAINT AUBIN DE BRANNE

Cadastre Section AB numéro 489

PRO
PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	CCL	03/03/2021	Première édition.
B	CCL	25/03/2021	Deuxième édition.
C			
D			

Dossier n°201120
03 mars 2021

Suivi par CCL
Responsable JMN

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

MAÎTRE D'OUVRAGE



2 rue René Martrenchar
BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
05 57 54 33 56

CHAPITRE 1 – TERRAIN

1°) Situation :

Le terrain à aménager est situé au Nord-Ouest du centre bourg de la commune dans le lieu-dit « Pérey » où l'habitat y est éparé, et où les époques des constructions sont hétérogènes.



Le terrain à aménager confronte :

- Au Nord, une propriété bâtie et une zone agricole,
- A l'Est, une prairie, le solde de la zone 1AU
- A l'Ouest, une propriété bâtie
- Au Sud, une voie communale.

2°) Topographie – État des Lieux :

Le terrain est actuellement une prairie sur un ancien champ cultivé. Il présente une pente Nord-Est / Sud-Ouest, de l'ordre de 5 %. Il n'est que partiellement clôturé, notamment sur les limites avec des propriétés bâties.

Deux arbres fruitiers sont présents le long de la voie communale, et marquent le caractère rural du paysage.

CHAPITRE 2 - PLAN DE MASSE -VOIRIE - ASSAINISSEMENT

1°) Superficie à aménager :

Le présent projet présente une superficie totale à aménager de 3687 m² (surface avant bornage périmétrique).

2°) Voirie

L'opération sera desservie par une nouvelle voie à double sens de circulation aménagée en impasse.

La voirie d'une emprise de 10.00 m minimum sera aménagée de la façon suivante :

- Trottoir en béton désactivé : 1.50 m
- Stationnement longitudinal en enrobés ou espace vert: 2.00 m
- Chaussée en enrobés : 5.50m
- Accotement engazonné : 1.00 m

a) Chaussée en enrobés :

La structure de la chaussée est basée sur une qualité de sol supposée PF2. Si, ponctuellement ou sur l'ensemble, ce critère n'était pas respecté, le sol serait éventuellement amélioré par la mise en place d'un géotextile ou d'une couche de béton concassé ou de GNT, ou par des purges ponctuelles, à la charge de l'entreprise. Des essais à la plaque seront réalisés en fond de structure (arase de terrassement) et devront présenter une portance supérieure à 50 MPa. Des essais seront également réalisés sur structure, avant réalisation des enrobés, et devront présenter des résultats supérieurs à 70 MPa.

Les couches de fondation et de base de la chaussée seront réalisées en GNT (0/31.5). La structure de chaussée de 40 cm minimum, devra répondre à une classe de trafic T5.

La chaussée sera revêtue d'un enrobé dense BBSG 0/10 dosé à 120 kg/m² sur 0.05m d'épaisseur.

Le profil adopté est de type mono-pente.

b) Stationnements en enrobés :

- Géotextile
- Structure réalisée en GNT (0/31.5) sur 0,30 m d'épaisseur minimum après compactage
- Revêtement en enrobés denses BBSG 0/10, dosés à 120 kg/m², sur 0.05 m d'épaisseur.

c) Aire de giration et surlargeurs de chaussée en dalles béton engazonnées :

- Géotextile
- Structure réalisée en GNT (0/31.5) sur 0,40 m d'épaisseur minimum après compactage
- Couche de pose en sable de concassage 0/4 sur 0,03 m d'épaisseur
- Revêtement en dalle gazon sur 0,10 m d'épaisseur, classe de résistance 10

d) Accès aux lots en enrobés :

- Géotextile
- Structure réalisée en GNT (0/31.5) sur 0,30 m d'épaisseur minimum après compactage
- Revêtement en enrobés denses BBSG 0/10, dosés à 96 kg/m², sur 0.04 m d'épaisseur.

e) Trottoirs - Aire de présentation des poubelles en béton désactivé :

- Géotextile
- Structure réalisée en GNT (0/31.5) sur 0,20 m d'épaisseur minimum après compactage
- Revêtement en béton désactivé sur une épaisseur de 0.13 m avec pente transversale de 2cm/m maximum.

Ces travaux pourront être différés conformément aux dispositions de l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme.

f) Bordures et caniveaux :

La chaussée sera bordurée par des bordures-caniveaux CC1 réalisés au fil d'eau et par des bordures P3 côté opposé.

L'ensemble des bordures sera posé sur un lit de béton maigre de 0,10 m d'épaisseur débordant de 0,10 m de part et d'autre.

3°) Assainissement :

a) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation du projet seront récupérées puis stockées, dans un bassin végétalisé aménagé en point bas d'opération (voir plan d'assainissement et note de calculs des eaux pluviales). Un ouvrage de régulation T1, sera aménagé en sortie d'ouvrage permettant de limiter le rejet au fossé à un débit de fuite de 3 l/s/ha.

Des regards Ø 800 permettront les changements de directions du collecteur, les raccordements des grilles avaloirs et l'inspection du réseau.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots seront collectées par un pot de branchement individuel Ø 315 et feront l'objet de solutions compensatoires individuelles de type massifs en brique creuse ou similaires et seront rejetées avec un débit de fuite maximum de 3l/s/ha. Ces solutions compensatoires individuelles seront réalisées par les acquéreurs et à leurs frais.

b) Eaux usées :

Un réseau d'évacuation gravitaire des eaux usées sera créé sous les voies nouvelles permettant de recueillir les eaux usées de chaque lot par l'intermédiaire d'un pot de branchement individuel Ø 315, et de les rejeter en gravitaire sur le réseau existant Ø 200 sous la voie communale.

Des regards Ø 800 permettront les changements de directions et l'inspection du réseau.

Le raccordement sur le réseau public sera réalisé par le service Gestionnaire.

CHAPITRE 3 – RÉSEAUX DIVERS

1°) Eau potable – Protection contre l'incendie :

Les lots de l'opération seront desservis en Eau Potable à partir du réseau à poser sous la voie nouvelle. Ce réseau sera raccordé sur le réseau de distribution existant.

Chaque lot sera équipé en façade d'un regard à compteur conforme aux normes du gestionnaire du réseau.

La protection incendie de l'opération sera assurée par deux poteaux existants respectivement Poteau Incendie n°8 « La Hage » situé à 95ml de l'entrée de l'opération et Poteau Incendie n°7« Roqueblaque » situé à 550ml de l'opération, permettant d'assurer la couverture règlementaire de l'opération. Ce projet sera réalisé en accord avec les services de sécurité incendie.

2°) Électricité – Éclairage public :

Le projet sera exécuté en accord avec les Services Techniques d'ENEDIS. Les lots seront desservis en électricité basse tension à partir d'un réseau souterrain basse tension à construire et raccordé au réseau existant via le support existant à déplacer en dehors de l'emprise voirie, en accord avec le concessionnaire.

Chaque lot sera équipé d'un branchement individuel sous la forme d'un coffret de façade type CIBE ou REMBT intégré dans un muret technique réalisé par l'aménageur.

Un réseau d'éclairage est prévu le long des voies nouvelles pour raccordement éventuel au réseau public existant avec accord des services Techniques de la commune. Le modèle de candélabre à poser sera défini en accord avec les Services Techniques municipaux.

3°) Orange :

Un réseau Orange sera créé sous la voie nouvelle et raccordé au réseau existant via le support existant à déplacer en dehors de l'emprise voirie, en accord avec le concessionnaire.

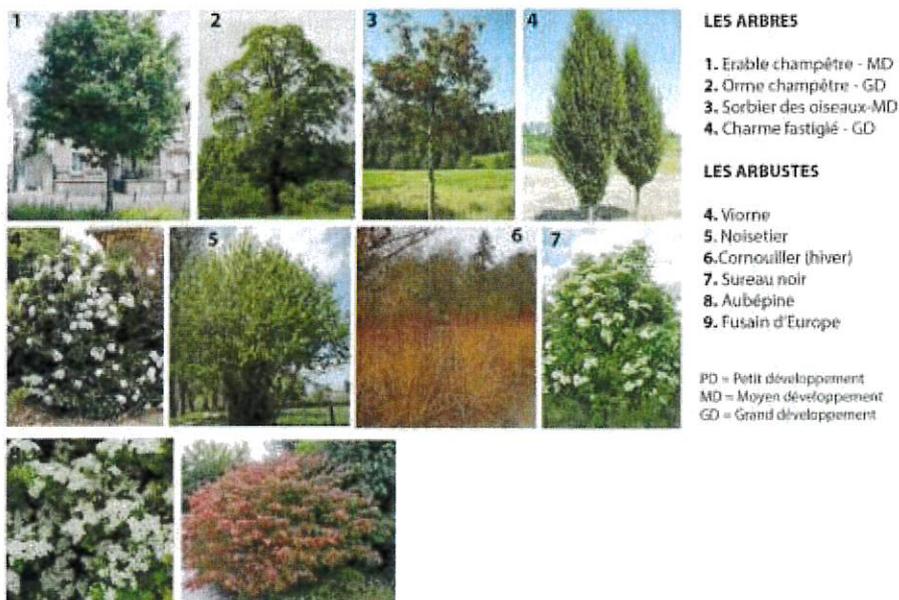
Conformément à la réglementation applicable en matière de desserte en fibre optique des logements, le réseau du lotissement prévoit deux fourreaux Ø 42/45 par logement, permettant d'une part la desserte cuivre du logement et le raccordement futur au réseau fibre optique.

L'ensemble du projet sera exécuté en coordination avec les Services Techniques de Orange. Le point de raccordement sera validé par ce même service.

CHAPITRE 4 – AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS COMMUNS

Les espaces verts seront engazonnés, plantés d'arbres de haute-tige et d'arbustes selon le plan PA4a Plan de composition L'aménageur plantera 16 arbres dans le périmètre de l'opération.

Les végétaux seront choisis parmi les essences suivantes :



Périmètre de l'opération objet de la demande de Permis d'Aménager
Cadastré Section AB numéro 489
Superficie apparente = 3687 m²

Aire de retournement conforme aux normes du SDIS

Espace planté de transition avec la zone agricole

Maillage possible avec le solde de la zone 1AU

Hypothèse d'implantation d'une annexe isolée

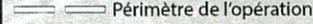
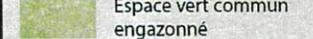
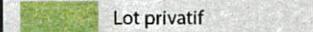
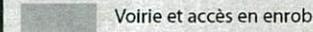
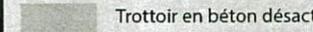
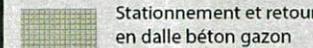
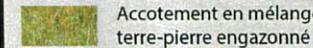
Hypothèse d'implantation d'une annexe isolée

Arbres fruitiers existants conservés dans la frange végétale à créer

Lieu-dit PEREY

Bassin de stockage eaux pluviales

Aire de présentation des ordures ménagères

	Périmètre de l'opération		Arbre et arbuste à planter par l'aménageur (cf Programme des travaux)		Limite zone aedificandi obligatoire des constructions (y compris annexe et piscine).
	Espace vert commun engazonné		Haie à planter par les acquéreurs		Pour les lots 1 et 4, implantation en limite séparative ou en retrait avec un recul de $d \geq H/2 \geq 3m$. En limite séparative, les constructions et annexes devront respecter une hauteur totale sur limite $\leq 4.5m$.
	Lot privatif		Arbre fruitier existant conservé		Recul obligatoire des constructions où $3m \leq R \leq 5m$. Un recul de 5m est imposé au droit de l'accès pour la réalisation du stationnement extérieur.
	Voirie et accès en enrobé		Candélabre à poser		$d \geq H/2 \geq 3m$
	Trottoir en béton désactivé		Accès au lot imposé (largeur 3.5m). Stationnement extérieur imposé (cf Règlement du lotissement)		
	Stationnement et retournement en dalle béton gazon				
	Accotement en mélange terre-pierre engazonné				

NOTA: Plan dressé au vu de la possession.
Les distances périmétriques et les superficies ne seront définitives qu'après bornage périmétrique, divisoire et piquetage des alignements par les services concernés.

Echelle 1/500

"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
33420 SAINT AUBIN DE BRANNE

Cadastre Section AB numéro 489

PRO
PRO
PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	CCL	03/03/2021	Première édition.
B	CCL	25/03/2021	Deuxième édition.
C			
D			

Dossier n°201120
03 mars 2021

Suivi par CCL
Responsable JMN

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

MAÎTRE D'OUVRAGE



2 rue René Martrenchar
BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
05 57 54 33 56

TITRE 2

RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

Application des règles applicables à la zone 1AU à la date de délivrance du permis d'aménager complétées de la manière suivante :

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots ne pourront recevoir qu'une seule maison d'habitation supportant 1 seul logement.

Sur l'ensemble des lots, les constructions à usage mixtes habitations-professions libérales sont autorisées à condition que le stationnement inhérent à l'activité professionnelle soit réalisé à l'intérieur du lot.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voirie intérieure. La position des accès figure sur le plan de composition annexé au présent dossier.

Les accès respecteront le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique.

Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra réaliser, à ses frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker et réguler les eaux générées par l'imperméabilisation et limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

Cette solution sera réalisée par l'acquéreur, par l'intermédiaire de massifs de stockage enterrés en brique creuse ou similaire, conformément aux annexes I et II et devra être jointe au dossier de permis de construire

L'acquéreur prendra toutes les dispositions vis-à-vis de son constructeur afin de s'assurer de la possibilité technique de l'évacuation de ces eaux pluviales (niveau de construction).

En aucune façon, cette évacuation ne devra être assurée par les branchements prévus pour l'évacuation des eaux usées.

ÉVACUATION DES EAUX VANNES ET EAUX USÉES

Les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade, prévu à cet effet.

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

En aucun cas, les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation du lot ne pourront être rejetées vers ce regard de branchement.

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'EAU POTABLE, EDF ET ORANGE

Les raccordements des lots du lotissement en eau potable, électricité et en télécommunication se feront obligatoirement par voie souterraine.

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

Les constructions et annexes devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4-b annexé.

Elles seront obligatoirement implantées selon le recul mentionné sur le plan (PA4b), compris entre 3m et 5m sur la façade de l'accès. Un recul de 5m minimum sera obligatoirement respecté au droit de l'accès au lot.

Les piscines et annexes isolés de 20m² d'emprise au sol seront obligatoirement implantées à l'arrière de la construction principale.

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et annexes devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4-b annexé.

Pour les lots 1 et 4, les constructions et annexes pourront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3m minimum en cas de recul. En cas d'implantation en limite séparative, les constructions et annexes devront respecter une hauteur totale sur limite n'excédant pas 4.50m.

Les annexes isolées sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol et qu'elles soient implantées en limite séparative tel que figuré sur le plan PA4b. Elles devront respecter une hauteur totale sur limite n'excédant pas 4.50m.

Les piscines seront obligatoirement implantées à l'arrière de la construction principale. Elles devront être implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra être conforme au PLU en vigueur.

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Volumes –Toitures - Façades

Les constructions seront de forme simple. Les toitures des constructions et annexes seront obligatoirement à 2 pentes minimum. Les toitures seront recouvertes de tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés, les tuiles de teintes grise ou noir étant interdites.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne devront pas être visibles depuis l'alignement de la voie du lotissement. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière. Les panneaux solaires seront soit au sol et dans ce cas non visible depuis l'alignement de la voie du lotissement, soit encastrés dans la toiture.

Les conduits d'évacuation de cheminée ou poêle à bois seront impérativement intégrés dans les souches de cheminée, qui devront être traitées dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades.

Les souches de cheminées seront placées à proximité du faîtage afin de ne pas dépasser une hauteur extérieure de 80cm.

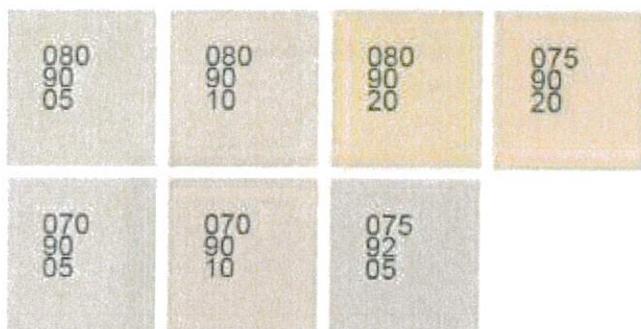
Les ouvrages de récupération des eaux pluviales seront de préférence de teinte claire.

Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les matériaux de placage hors matériaux naturels (pierre, ou bois) ou traditionnels sont proscrits.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés et les matériaux enduits se rapprochant des teintes naturelles de la pierre de Gironde selon les RAL ci-dessous :



Ouverture et percement

Les volets battants en bois, de teinte naturelle, à lames verticales sont à privilégier.

Les menuiseries (porte et fenêtre) seront traitées de manière homogène et de préférence de teinte claire.

Portails - Portillon

Le portail et portillon respecteront une hauteur maximum de 1.50m en accord avec le gabarit de hauteur de la clôture de façade à l'alignement de la voie. Ils pourront être de type coulissant ou battant, de préférence de teinte claire et seront traités sobrement.

Annexes isolées

Celles-ci seront obligatoirement en bois ou en maçonnerie enduite de la même teinte que la construction principale.

Clôtures

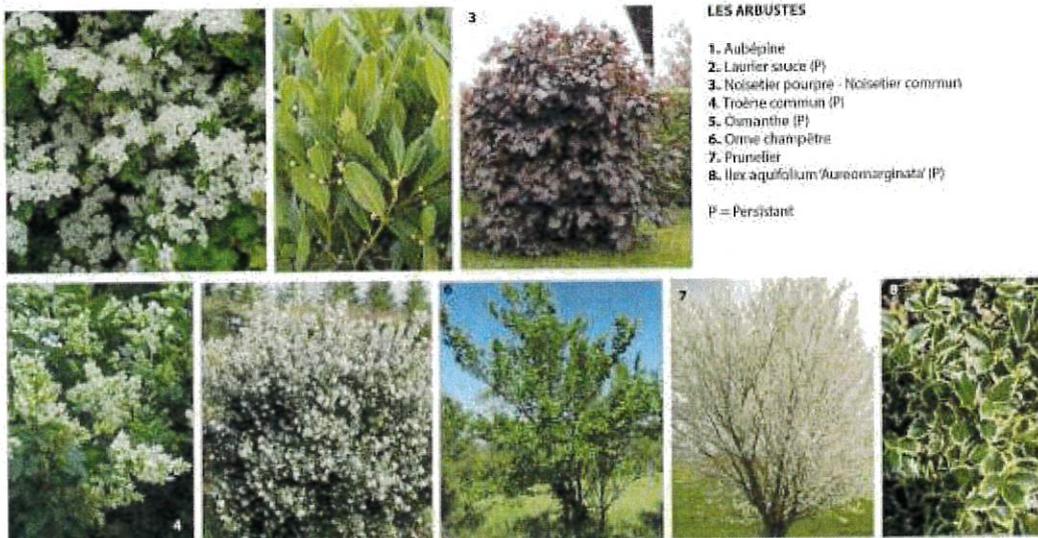
- En façade de lot

Elles devront être réalisées par les acquéreurs de lot de la manière suivante :

- Un mur bahut maçonné d'une hauteur maximale de 0.5m surmonté de deux lisses, dont la hauteur totale ne dépassera pas 1m50.

- En limite séparatives

- Les clôtures seront constituées de grillage souple simple torsion de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1m50, doublé obligatoirement d'une haie dont les essences sont à choisir parmi la palette végétale ci-après, les haies monospécifiques étant interdites. Les haies doivent à minima comporter 3 essences différentes.



ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les acquéreurs auront obligation de créer sur leur lot et à leur frais, 2 places de stationnement minimum. Une place sera obligatoirement aménagée sous forme de parking extérieur réalisé au droit de l'accès au lot de 5m*5m. Ce stationnement sera revêtu à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 1000 m². Celle-ci sera répartie entre les lots par le lotisseur.

Pour cela, le lotisseur remettra à chaque acquéreur une attestation de constructibilité maximale à son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente et à chaque dépôt de Permis de Construire.

ANNEXE – Dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs des lots

Les acquéreurs des lots auront à réaliser, sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire permettant de limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un massif de stockage (ou plusieurs) en briques creuses ou système similaire (cailloux, casiers, vide, ...)

Pour indication l'indice de vide de la brique creuse est de 0,70. Dans notre cas, 2 massifs de stockage ont été prévus.

Les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Massifs à réaliser en briques	Volume d'eau stocké (m ³)
150	7,5	2,0 x 4,0 x 3,4 x 0,4	7,6
160	8,0	2,0 x 4,0 x 3,6 x 0,4	8,1
170	8,5	2,0 x 4,0 x 3,8 x 0,4	8,5
180	9,0	2,0 x 4,0 x 4,0 x 0,4	9,0
190	9,5	2,0 x 4,0 x 4,4 x 0,4	9,9
200	10,0	2,0 x 4,5 x 4,5 x 0,4	10,1
210	10,5	2,0 x 4,5 x 4,2 x 0,4	10,6
220	11,0	2,0 x 4,5 x 4,4 x 0,4	11,1
230	11,5	2,0 x 4,5 x 4,6 x 0,4	11,6
240	12,0	2,0 x 4,5 x 4,8 x 0,4	12,1
250	12,5	2,0 x 5,5 x 4,5 x 0,4	12,6
260	13,0	2,0 x 5,0 x 4,8 x 0,4	13,4
270	13,5	2,0 x 5,0 x 5,0 x 0,4	14,0
280	14,0	2,0 x 5,0 x 5,0 x 0,4	14,0
290	14,5	2,0 x 5,0 x 5,2 x 0,4	14,6
300	15,0	2,0 x 5,0 x 5,4 x 0,4	15,1

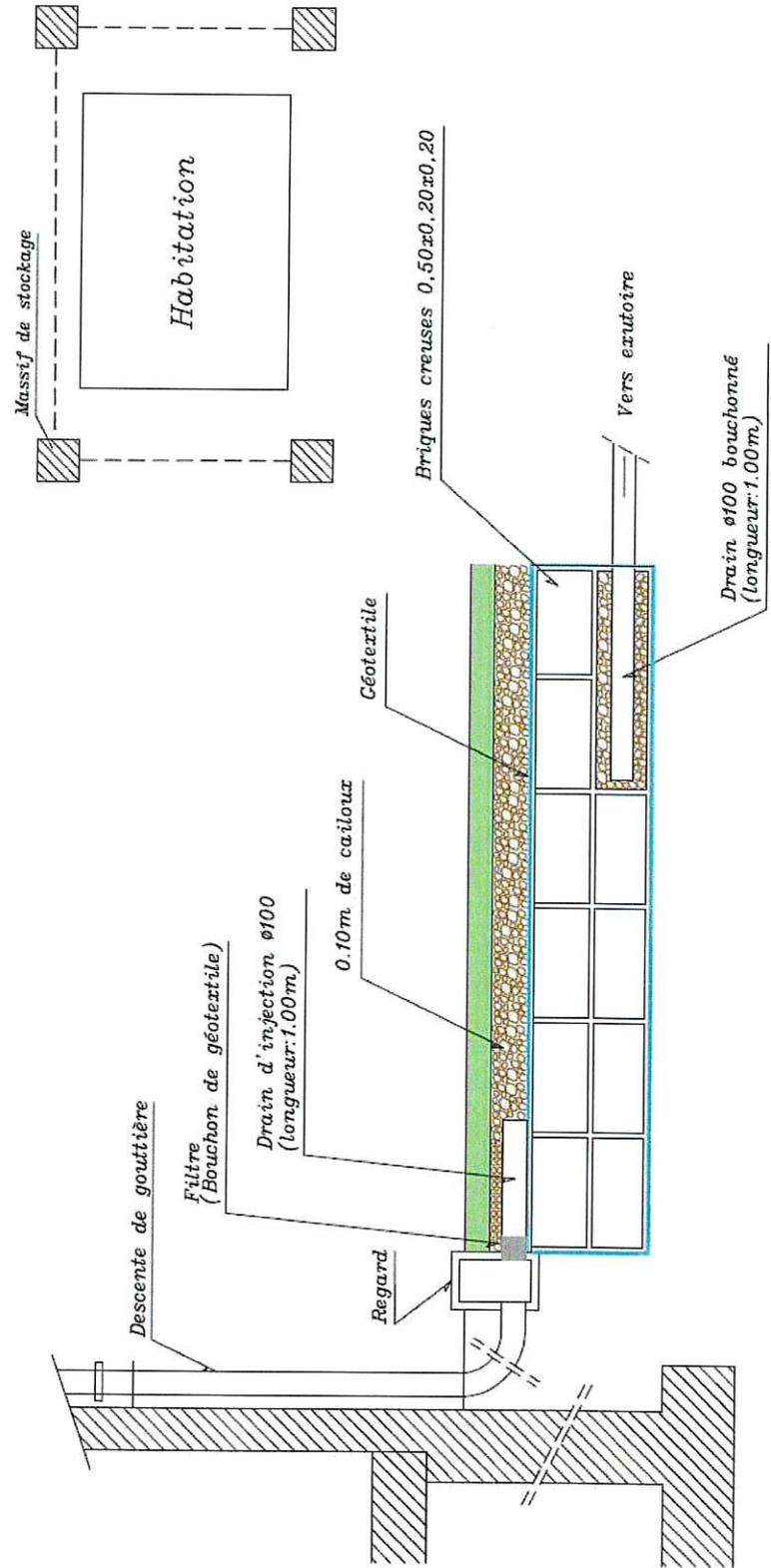
Au-delà de 300 m² de surface imperméabilisée par lot, le volume augmente de 0,5 m³ pour 10 m² de surface imperméabilisée supplémentaire.

Le système de la brique creuse pourra être remplacé par un système équivalent mais le volume à stocker devra rester le même, Les calculs devront être repris en fonction du coefficient de vide du système retenu.

Dans tous les cas, le niveau du fond de massif devra permettre une bonne évacuation au regard de branchement situé en façade : pente minimale de 1 % et le volume de matériau devra être respecté.

Annexe

Schéma du dispositif individuel de stockage des Eaux Pluviales
à mettre en place par les acquéreurs



"Le Hameau du Perey"

Lieu-dit "Perey"
33420 SAINT AUBIN DE BRANNE

Cadastre Section AB numéro 489

PRO
PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	CCL	03/03/2021	Première édition.
B	CCL	25/03/2021	Deuxième édition.
C			
D			

Dossier n°201120
03 mars 2021

Suivi par CCL
Responsable JMN

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

MAÎTRE D'OUVRAGE



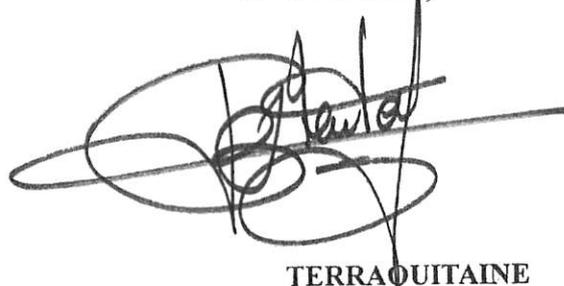
2 rue René Martrenchar
BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
05 57 54 33 56

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

Le lotisseur soussigné, s'engage par la présente, à constituer une Association Syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Le lotisseur soussigné s'engage également, à 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 du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association, un organe désigné par cette assemblée.

Le Lotisseur,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. L. L.', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat illegible.

TERRAQUITAINE
SARL, au capital de 100 000 €
7 impasse Rudolf Diesel
33700 MERIGNAC
Tél. 05.57.54.33.56
SIRET 493 006 480 00021 - APE 4299 Z



TerrAquitaine

7, impasse Rudolf Diesel - Mérignac

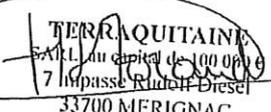
AMENAGEUR - LOTISSEUR



**ATTESTATION du LOTISSEUR conformément à
l'article R 442-18b
du code de l'urbanisme**

Nous soussignés, SARL **TERRAQUITAIN**, dont le siège social est 7 Impasse RUDOLF DIESEL à MERIGNAC (33 700), certifie par la présente et sous notre responsabilité que les plates formes des voies desservant le lot n° **3** compris dans le lotissement « **PEREY** » à SAINT AUBIN DE BRANNE, autorisé par arrêté municipal en date du 14 Juin 2021 n° **PA 033 375 21 F 0001** ont été réalisées à ce jour. En effet, les lots sont desservis par la voie et les réseaux.

Fait à MERIGNAC, le 4 Mars 2022


TERRAQUITAIN
SARL au capital de 100 000 €
7 Impasse Rudolf Diesel
33700 MERIGNAC
Tél. 05.57.54.33.56
SIRET 493 006 480 00021 - APE 4299 Z

TerrAquitaine - SARL au capital de 100 000 €

7, impasse Rudolf Diesel - 33700 Mérignac - tél. 05 57 54 33 56 - www.lotisseur-terraquitaine.fr - terraquitaine@orange.fr

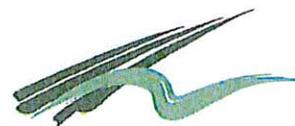
SIRET 493 006 480 00021 - APE 4299Z



TerrAquitaine

7, impasse Rudolf Diesel - Mérignac

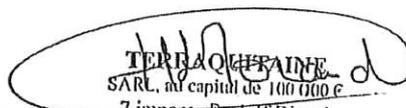
AMENAGEUR - LOTISSEUR



**ATTESTATION du LOTISSEUR conformément à
l'article R 442-18b
du code de l'urbanisme**

Nous soussignés, SARL **TERRAQUITAINE**, dont le siège social est 7 Impasse RUDOLF DIESEL à MERIGNAC (33 700), certifie par la présente et sous notre responsabilité que les plates formes des voies desservant le lot n° 2 compris dans le lotissement « PEREY » à SAINT AUBIN DE BRANNE, autorisé par arrêté municipal en date du 14 Juin 2021 n° PA 033 375 21 F 0001 ont été réalisées à ce jour. En effet, les lots sont desservis par la voie et les réseaux.

Fait à MERIGNAC, le 4 Mars 2022


TERRAQUITAINE
SARL, au capital de 100 000 €
7 impasse Rudolf Diesel
33700 MERIGNAC
Tél. 05.57.54.33.56
SIRET 493 006 480 00021 - APE 4299 Z

TerrAquitaine - SARL au capital de 100 000 €

7, impasse Rudolf Diesel - 33700 Mérignac - tél. 05 57 54 33 56 - www.lotisseur-terraquitaine.fr - terraquitaine@orange.fr

SIRET 493 006 480 00021 - APE 4299Z



TerrAquitaine

7, impasse Rudolf Diesel - Mérignac

AMENAGEUR - LOTISSEUR

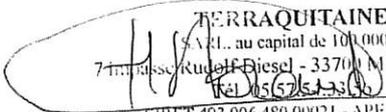


ATTESTATION de Surface Plancher

Nous soussignés, **SARL TERRAQUITAINE** dont le siège social est 7 Impasse Rudolf DIESEL à MERIGNAC (33 700), attestons par la présente qu'il a été attribué une Surface Plancher (S.P.) de **250 M2** pour le lot n° 1 du Lotissement « **PEREY** » à **SAINT AUBIN DE BRANNE - 33 420**.

N° Permis d'Aménager : PA 03337521 F 0001 en date du 14 Juin 2021

*Fait à MERIGNAC, le 18 Novembre 2021
pour servir et valoir ce que de droit*


TERRAQUITAINE
SARL, au capital de 100 000 €
7, impasse Rudolf Diesel - 33700 MERIGNAC
Tél. 05 57 54 33 56
SIRET 493 006 480 00021 - APE 4299 Z
Carte Transaction Immobilière
N° 493 006 480 du 29 11 2016

TerrAquitaine - SARL au capital de 100 000 €

7, impasse Rudolf Diesel - 33700 Mérignac - tél. 05 57 54 33 56 - www.terraquitaine.com - contact@terraquitaine.com

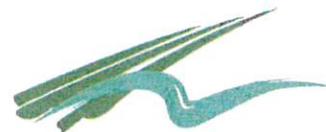
SIRET 493 006 480 00021 - APE 4299Z



TerrAquitaine

7, impasse Rudolf Diesel - Mérignac

AMENAGEUR - LOTISSEUR



ATTESTATION de Surface Plancher

Nous soussignés, **SARL TERRAQUITAINE** dont le siège social est 7 Impasse Rudolf DIESEL à MERIGNAC (33 700), attestons par la présente qu'il a été attribué une Surface Plancher (S.P.) de **250 M2** pour le lot n° **2** du Lotissement « **PEREY** » à **SAINT AUBIN DE BRANNE** - 33 420.

N° Permis d'Aménager : PA 03337521 F 0001 en date du 14 Juin 2021

*Fait à MERIGNAC, le 18 Novembre 2021
pour servir et valoir ce que de droit*

TERRAQUITAINE
SARL, au capital de 100 000 €
7 Impasse Rudolf Diesel - 33700 MERIGNAC
Tél. 05 57 54 33 56
SIRET 493 006 480 00021 - APE 4299 Z
Carte Transaction Immobilière
N° 493 006 480 du 29.11.2016

TerrAquitaine - SARL au capital de 100 000 €

7, impasse Rudolf Diesel - 33700 Mérignac - tél. 05 57 54 33 56 - www.terraquitaine.com - contact@terraquitaine.com

SIRET 493 006 480 00021 - APE 4299Z



Aire de retournement conforme aux normes du SDIS

Maillage possible avec le solde de la zone 1AU

Aire de présentation des ordures ménagères

Périmètre de l'opération objet de la demande de Permis d'Aménager
Cadastré Section AB numéro 489
Superficie apparente = 3687 m²

Lieu-dit PEREY

LOT 1 : Adresse au N°1 Hameau de Perey
 LOT 2 : Adresse au N°2 Hameau de Perey
 LOT 3 : Adresse au N°3 Hameau de Perey
 LOT 4 : Adresse au N°4 Hameau de Perey

33420 ST-AUBIN DE BRANNE

**PLAN D'HYPOTHESE
D'IMPLANTATION**

0556494264



St Aubin de Branne (33)

