

"L'Orée des Chênes"

47 Chemin des Peyreyres
33320 LE TAILLAN-MEDOC

Cadastre Section AK numéro 786

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	ET	18/07/2022	Première édition.
B	ET	24/09/2022	Complément noue.
C	BM	17/06/2025	Mise à jour pour dépôt modificatif.
D	JMG	08/10/2025	Mise à jour pour dépôt modificatif.

Dossier n°211005
Juin 2022

Suivi par BM
Responsable XdG

PROGRAMME DES TRAVAUX APRES MODIFICATION

« L'Orée des Chênes »

CHAPITRE 1 – TERRAIN

1 - Situation

Le projet de lotissement s'inscrit dans la commune du Taillan-Médoc, entre ville, forêt et vignoble. L'opération s'insère dans un quartier d'habitat mixte, entre habitat pavillonnaire et habitat collectif. Situé en limite communale, le terrain est en lisière de forêt.



Le terrain à aménager confronte :

- Au Nord, un bois communal
- A l'Ouest, des propriétés bâties
- A l'Est, le chemin des Peyreyres puis un boisement
- Au Sud, des propriétés bâties

2 - Topographie – État des Lieux

Le terrain est actuellement une propriété bâtie comprenant une construction principale, des annexes, une piscine, et un jardin d'agrément. Toutes les constructions seront démolies.

Le jardin se compose d'un potager, de plantations d'ornement à l'avant et à l'arrière de la construction principale, et d'un ensemble de quelques Chênes au Nord Est de l'opération.

Le terrain est entièrement clôturé, et ne comporte pas de pente apparente.

Il est accessible au Nord-Est par un accès véhicule depuis le chemin des Peyreyres, et un accès piéton depuis cette même voie.

CHAPITRE 2 - PLAN DE MASSE -VOIRIE - ASSAINISSEMENT

1 - Superficie à aménager

Le présent projet porte sur la parcelle cadastrée section AK numéro 786, et représente une superficie apparente mesurée avant bornage de 5110 m².

2 - Voirie

La desserte de l'opération se fera à partir du chemin des Peyreyres. Depuis l'entrée du projet, une nouvelle voie en impasse à double sens de circulation desservira l'ensemble des lots. Cette voie n'est pas prévue pour une rétrocession à la commune ou à la métropole.

La voie sera aménagée sur une emprise de 8.5 m minimum, avec une chaussée de 5m, un trottoir de 1.5m et un espace vert latéral enherbé intégrant des arbres et arbustes à planter, sur une largeur de 2m. L'aire de giration en partie terminale de la voie a été dimensionnée selon les normes du SDIS afin de permettre le retournement des véhicules de secours.

a) Chaussée et aire de présentation OM

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 structure de voirie utilisée en tant que structure réservoir sera réalisée, après avis d'un bureau d'étude spécialisé de la façon suivante :

- Géotextile classe V enveloppant la structure réservoir,
- Mise en place d'une structure réservoir en diorite, ou calcaire dur exempt de fines, sur une épaisseur minimum de 40 cm conformément à la note de calculs (PA8-7) jointe au dossier.

La structure sera fermée par un matériau similaire plus fin, de granulométrie 20/40 ou 0/31,5. L'ensemble de la structure devra présenter une épaisseur minimale de 0,50m après compactage. La structure de chaussée 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.

L'aire de présentation des ordures ménagères sera sur une dalle béton de 5 m².

b) Bordures

La chaussée sera délimitée d'un côté par un caniveau CC1 en point bas, et de l'autre par une bordure CR2 en limite de lot.

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.

c) Cheminement en calcaire avec finition en castine

Un cheminement piéton sera aménagé le long des lots 7 et 8 sur une largeur de 1.50m.

Il sera réalisé de la façon suivante :

- Géotextile
- Couche de base en GNT 0/31.5 de 0.20m d'épaisseur finition castine

Le revêtement actuel du cheminement existant dans l'espace vert est conservé en l'état.

3 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des espaces communs du lotissement (voirie, trottoirs, accès), seront récupérées par des bordures caniveaux longeant la voirie. Ces eaux seront récupérées par des grilles avaloir pour être, selon si le débit est inférieur ou supérieur à 3l/s/ha, soit directement évacuées vers les exutoires existants (fossés), soit injectées dans la structure sous chaussée dimensionnée à cet effet., avant d'être rejetées vers les exutoires après régulation. Aux points de rejet en fossé, le talus sera maçonné pour éviter l'érosion.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots feront l'objet de solutions compensatoires individuelles. Les eaux seront stockées dans des massifs en briques creuses ou similaires (puisards) avant d'être rejetées après régulation au réseau du lotissement.

Ces solutions seront à réaliser par chaque acquéreur sur leur lot et à leurs frais, conformément au schéma de principe annexé à la note de calculs et au règlement de lotissement.

b) 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 et de les rejeter en gravitaire sur le réseau existant chemin des Peyreyres. Les lots seront équipés d'un regard de branchement en façade et des regards de visite Ø 800 permettront les changements de directions et l'inspection du réseau.

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

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.

CHAPITRE 3 – RÉSEAUX DIVERS

1 - Eau potable – Protection contre l'incendie

Les lots seront desservis en eau potable à partir d'un réseau à créer sous la voie privée du programme et raccordé au réseau public existant chemin des Peyreyres.

La protection incendie sera assurée par l'intermédiaire **d'un poteau incendie existant à 50m de l'entrée de l'opération**. Ce poteau assurera la couverture réglementaire de tous les lots.

2 - Électricité – Éclairage public

Les lots seront desservis en électricité à partir d'un réseau souterrain basse tension à créer sous la voie nouvelle et raccordé au réseau existant, chemin des Peyreyres, après étude et validation par les services techniques d'ENEDIS.

Les lignes seront souterraines et chaque lot sera équipé d'un branchement individuel sous la forme d'un coffret de façade de type coffret CIBE ou REMBT.

Un réseau d'éclairage est prévu le long de la voie nouvelle. Ce réseau sera raccordé au réseau existant chemin des Peyreyres après accord de la municipalité. Le modèle de candélabre à poser sera défini en accord avec les Services Techniques. Une solution autonome (solaire) pourra être envisagée.

3 - Orange :

En accord avec les Services d'ORANGE, un réseau souterrain sera créé sous la voie privée du programme. Ce réseau sera raccordé au réseau existant sous le chemin des Peyreyres sur le point de raccordement indiqué par ces mêmes services.

CHAPITRE 4 – ESPACES VERTS COMMUNS ET CLOTURES

1- Espaces verts

Les espaces verts de l'opération correspondent à 975 m² soit près de 60% des espaces communs.

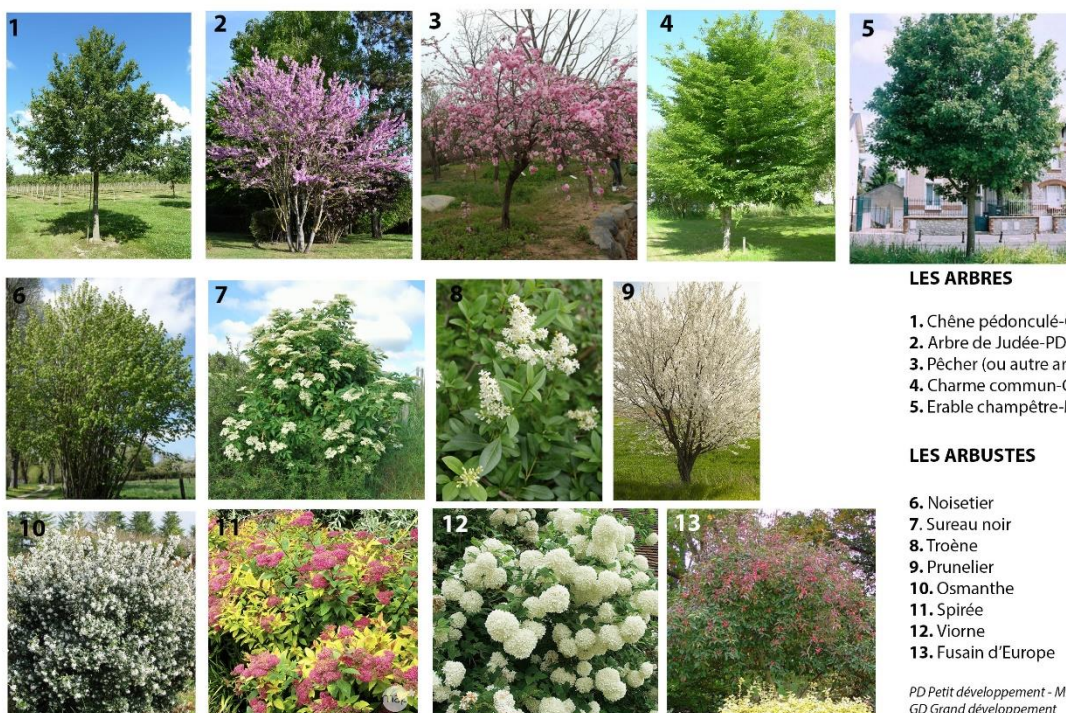
Le projet s'appuiera sur les masses végétales existantes, comportera des strates diversifiées et comprendra un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération. Selon l'article 2.4.4.4 du PLU Bordeaux Métropole, 4 arbres de grand développement seront plantés dans les espaces verts communs ne comportant aucune plantation existante.

En effet, 3 arbres de grand développement seront plantés pour 80m² d'espace de pleine terre libre, et 1 arbre de grand développement sera planté en compensation de l'arbre de grand développement abattu dans le cadre du Permis d'Aménager.

L'article 2.4.4.4 sera également appliqué individuellement sur chaque lot par les futurs acquéreurs.

D'autre part, les acquéreurs de lot devront conserver au maximum les arbres existants, notamment les lots 3 et 5 comportant un Chêne chacun.

Les végétaux à planter seront de préférence choisis parmi les essences suivantes :



2- Les clôtures

Les clôtures en limite sur voie interne du lotissement, à la charge des acquéreurs, seront obligatoirement en ganivelle d'1m50 de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives et en fond de lot, à la charge des acquéreurs, seront obligatoirement réalisées sans soubassement et réalisées de la manière suivante en Grillage soudé à maille carrée d'une hauteur de 1m50.

L'ensemble des clôtures sera de préférence doublé d'une haie variée. Les plantations sont à la charge des acquéreurs.



Référence : Grillage soudé



Référence : Ganivelle

Plan des clôtures

