

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE SAINT MEDARD EN JALLES

« Le Baradot »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA 10

SAINT MEDARD EN JALLES
« Le Baradot »
REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « **Le Baradot** », tel que son périmètre en sera défini par le permis d'aménager, puis par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier du permis.

Champ d'application

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot.

Il est ici précisé que l'installation des clôtures et des piscines non couvertes est soumise à déclaration préalable.

Le Règlement du lotissement reprend toutes les dispositions du Plan local d'urbanisme de Bordeaux métropole, applicable à la Zone UM39*5L30.

En application de l'article R151 du code de l'urbanisme et de l'article 2-9 de la zone UM du PLU de BORDEAUX METROPOLE c'est l'ensemble du présent projet qui est apprécié au regard de l'ensemble des règles applicable à la Zone, complété pour les articles suivants.

Tous permis de construire doit être obligatoirement être visé par l'architecte conseil avant dépôt en mairie.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1. Destination des constructions

Seules les constructions à usage d'habitation sont admises
(Installation professions libérales possible)

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.1

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Conforme au PLU en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de profession libérales, il est exigé une place de stationnement par tranche 30m² de surface de plancher.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que les voies et espaces communs du lotissement ne doivent pas être utilisés à usage de stationnement en dehors des emplacements prévus à cet effet.

Bordeaux Métropole attire particulièrement votre attention également, sur le respect des stationnements prévus à cet effet, afin de faciliter la collecte des déchets. Dans le cas contraire, le risque encouru est de voir cette collecte stoppée à l'intérieur même du lotissement.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), de retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), d'emprise bâtie, de hauteurs (HT et HF) et d'espace en pleine terre).

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...)
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...)

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm du sol existant avant travaux .
- par terrain, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m
- les murs de clôture et les murs de soutènement
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables

L'emprise bâtie maximale autorisée sur l'opération est de **30%** de la superficie totale du terrain.

La surface totale du terrain étant de 7 681 m²

Elle autorise une emprise au sol maximale de 2 304 m² qui sera répartie comme suit :

- ▶ **400 m²** pour le lot 11
- ▶ **190 m²** pour chaque lot 1 à 10

Soit un pourcentage d'emprise au sol effectif de 2300m², soit 30% de l'unité foncière totale. La surface de plancher maximale autorisée étant de 1 999m² qui sera répartie comme suit :

- ▶ **500 m²** pour le lot 11 (prévu pour recevoir des logements sociaux)
- ▶ **1 499 m²** à répartir entre les 10 lots en construction libre

2.1.2. Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra se trouver dans la zone délimitée prévue à cet effet, conformément au plan de composition (PA-4).

La façade des constructions, donnant sur la nouvelle voie, devra respecter le recul apparaissant au plan de masse. A l'aplomb du garage, ce recul sera porté à 5 mètres minimum afin de créer une place de parking de midi.

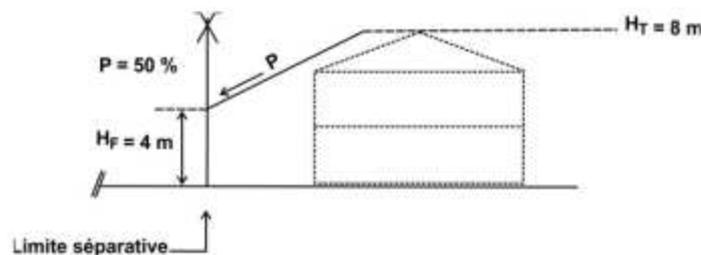
2.1.3. Hauteurs des constructions

La hauteur est calculée à partir du trottoir fini au droit de l'accès.

Le radier de l'habitation devra être à une hauteur minimale de + 0,15 m du niveau de l'axe de la voie qui la dessert.

La hauteur des constructions devra être conforme au gabarit pour le lot 11

Gabarit : HF = 4 m / Pente 50 % / HT = 8 m à partir des limites séparatives (schéma) R+1 maximum



Les lots 1 à 10 devront avoir obligatoirement des constructions de plain-pied.

Sur le lot 11, les ouvertures de la façade Ouest situés à l'étage devront avoir une allège supérieure ou égale à 1.80m.

Sur les lots 1 à 10, des fenêtres pourront être créées sur les façades situées au minimum à 3m des limites latérales dès lors qu'elles ont une allège située à une hauteur supérieure ou égale à 1.10m par rapport au niveau du sol fini intérieur. Les portes fenêtres et les baies coulissantes seront autorisés à une distance minimale de 4.0 mètres ou plus de la limite latérale.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre et plantée. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- ▶ l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage
- ▶ l'aménagement de tout stationnement
- ▶ la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...)

L'espace en pleine terre minimum exigé sur l'opération est de **35%** de la superficie totale du terrain.

La surface totale du terrain étant de 7 681 m²

Elle impose une emprise en espace pleine terre de 2 689 m² qui sera répartie comme suit :

- ▶ **164m²** pour chaque lot 1 à 10
- ▶ **358m²** pour le lot 11
- ▶ **691m²** pour les espaces verts collectifs

Soit un pourcentage d'espace pleine terre effectif de 2 689m², soit 35% de l'unité foncière totale.

Un cercle de ø10m en pleine terre devra être positionné suivant les différents projets de construction lors du dépôt des permis de construire(voir plan de composition).

Doit rester en pleine terre et libre de tout aménagement la surface du cercle de 10 mètres ainsi que l'emprise des huppiers existant.

2.3. Cas particuliers

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sont implantées librement, sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie :

- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm
- une seule construction isolée annexe à l'habitation (abri de jardin, réserve à bois...) par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m.

Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m²
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

En aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, topographie, afin de respecter le caractère du projet.

La conception de chaque construction devra s'appuyer sur une volumétrie simple.

Les pignons aveugles seront interdits en façade sur voie.

Les toitures devront être revêtues de tuiles traditionnelles, **les toits terrasses sont autorisés sur toute la construction.**

Les constructions devront recevoir un enduit de « couleur claire ou de de ton pierre » de finition grattée ou projetée fin de couleur unique. Les enduits à dominante bleu, vert, rose ou orange sont interdits.

Toutefois, afin de souligner un volume de la construction, il sera admis l'utilisation de couleurs et de matériaux différents.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Annexes (Abris de jardin et récupérateurs d'eau de pluie)

Les abris de jardins devront être peu visibles depuis l'espace public (voirie et espace vert). Les abris en tôle, en PVC ou toute autre matière plastique sont proscrits.

Dans tous les cas, ces réalisations seront conditionnées au dépôt des autorisations d'urbanismes correspondantes auprès du service de l'urbanisme de la mairie.

Les récupérateurs d'eau de pluie non enterrés devront être harmonieusement intégrés aux constructions. Les récupérateurs constitués de matériaux de fortune (bidon, bacs, ...) seront proscrits ou devront être habillés d'un bardage en bois.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux,
- les couvertures en tôle ondulée, le chaume, les ardoises, les tuiles grises ou noires,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération.

2.4.2. Clôtures

Le long des voies nouvelles :

Les clôtures seront constituées d'un grillage à maille rigide de RAL GRIS « 7016 » avec ou sans soubassement de 20cm, avec ou sans lames occultantes bois, le dispositif ne devra pas dépasser 1,60 m maximum.

Pour le lot 11, les clôtures seront réalisées à l'alignement des façades.

Voir plan en Annexe pour la localisation des clôtures

Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces variées, buissonnantes et/ou arbustives, en évitant des plantations monospécifiques, et préférant les plantations variées, indigènes et non invasives.

Les coffrets des concessionnaires au niveau des voies d'accès devront être accessibles librement, afin de pouvoir y effectuer les relevés nécessaires.

Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1,60 m.

Afin d'assurer une harmonie les lignes courbes seront exclues.

En tout état de cause les acquéreurs devront mettre en place tout dispositif permettant d'éviter le ruissellement des fonds privatifs sur la voirie nouvelle.

Ces clôtures devront impérativement être déposées dans le permis de construire de l'habitation principale.

Entre propriétés mitoyennes et en fonds de lots :

Les clôtures seront constituées d'un grillage à maille rigide ou non de RAL GRIS « 7016 » avec ou sans soubassement, avec ou sans lames occultantes bois, le dispositif ne devra pas dépasser 1,80 m maximum.

Voir plan en Annexe pour la localisation des clôtures

Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces variées, buissonnantes et/ou arbustives, en évitant des plantations monospécifiques, et préférant les plantations variées, indigènes et non invasives.

Clôtures en haut de berge de fossé :

Les clôtures situées en haut de berges ne devront pas comporter de soubassement, afin de permettre la libre circulation de l'eau, par contre elles devront comporter un portillon afin de permettre l'accès au fossé pour le nettoyage de celui-ci.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, à minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet prévoit la suppression de 20 arbres de moyen développement et la conservation de 2 arbres.

Les 20 arbres supprimés seront compensés dans l'aménagement du projet.

L'espace en pleine terre de l'opération est de **2 689m²**.

Elle impose 64 arbres de petits développements et 2 arbres de moyens à grands développements qui seront répartie comme suit :

- ▶ **5 arbres de petit développement** pour chaque lot 1 à 9
- ▶ **7 arbres de petit développement** pour le lot 10
- ▶ **10 arbres de petit développement** pour le lot 11
- ▶ **22 arbres de moyen à grand développement et 2 arbres de petit développement** pour les espaces vert collectifs

Soit 64 arbres de petits développement et 22 arbres de moyen à grand développement.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

Chaque lot sera desservi par une voirie nouvelle créé pour l'opération

3.2. Accès

Chaque lot disposera en façade d'un accès unique à la voirie de desserte qui sera réalisé par l'aménageur comme indiqué sur le plan de composition.

Pour le lot 11, les accès des 5 ou 6 logements sociaux se feront obligatoirement par la façade est du lot.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Chaque lot doit être obligatoirement branché aux canalisations existantes se trouvant en bordure des voiries, dans les conditions prévues par les règlements en vigueur (canalisations d'eau potable, d'assainissement eaux usées, réseau électrique, etc....).

L'implantation de la construction tiendra compte des possibilités d'évacuation des effluents vers les exutoires prévus.

➤ Évacuation des eaux usées

Les eaux usées seront évacuées dans le collecteur d'eaux usées collectif du lotissement par l'intermédiaire du branchement prévu à cet effet.

Les regards de branchement individuels sont munis d'une tubulure laissée en attente à l'intérieur de chaque lot. Cette dernière est tamponnée à l'aide d'un bouchon obturateur à joint caoutchouc, de manière à assurer une étanchéité parfaite. Chaque acquéreur doit impérativement effectuer son branchement sur la tubulure en attente à l'aide d'une canalisation qui, en aucun cas, ne devra dépasser dans le regard.

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

La hauteur des seuils de chaque construction par rapport à la voie et/ou au sol naturel, sera précisée par chaque acquéreur de lot lors du dépôt de sa demande de permis de construire. A cet effet, l'acquéreur joindra à son dépôt une coupe de son terrain faisant apparaître le niveau relatif du sol de sa maison, et des sorties d'eaux usées.

➤ Évacuation des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et son bon fonctionnement, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une compensation sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées (terrasses non couvertes, accès.....). Seul un débit de fuite (3l/s/h) sera rejeté au réseau du lotissement.

La suppression ou le busage des fossés existant est interdit.