



PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF AVEC PRESCRIPTIONS DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Direction : Urbanisme et action Foncière
Affaire suivie par : CHAGNON Cécile
c.chagnon@saint-medard-en-jalles.fr
Tél. : 05 56 57 40 19

Description de la demande		Référence dossier
Demande déposée le 12/05/2022 Complétée le		N° PA 33449 20 Z0007 M02
<p>Par : SAS NEGOCIM</p> <p>Représenté par : Monsieur PITHOIS Norbert</p> <p>Demeurant à : 6 avenue de Chavailles Bâtiment 7 33520 BRUGES</p> <p>Pour : Demande de vente par anticipation et différé de travaux de finition / modification du règlement (suppression du paragraphe 3.4)</p> <p>Sur un terrain sis à : 9 Allée DU BARRADOT</p> <p>Parcelle(s) : IP0132</p>	Surface de plancher : SO	

Le maire de Saint-Médard-en-Jalles,

Vu la demande de permis susvisée et les pièces ci-après-annexées,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 21 Juillet 2006 ; modifié par délibération du Conseil de la Métropole en date du 24/01/2020, opposable depuis le 10/03/2020 (PLU 3.1 – 9ème modification) ;

Vu le classement du terrain en zone UM 39 du plan local d'urbanisme ;

Vu le permis de d'aménager initial n° PA 3344920Z0007 délivré le 04/05/2021, pour la réalisation d'un lotissement de 11 lots de terrain à bâtir, dont 1 macro-lot destiné à la construction de logements sociaux ;

Vu le permis d'aménager modificatif n° PA 3344920Z0007M01 en date du 11/02/2022 ;

Vu le permis d'aménager modificatif susvisé, portant sur demande de vente par anticipation et différé de travaux de finition (R442-13b du Code de l'Urbanisme) / modification du règlement (suppression du paragraphe 3.4) ;

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux déposée le 12/05/2022 et attestant l'achèvement d'une tranche de travaux (structure voie / eau / téléphone / électricité / EU-EP) en date du 15/04/2022 ;

Vu la garantie financière d'achèvement des travaux produite à l'appui de la demande, établie le 05/05/2022 par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou-Charente, dont le siège social est situé 1 parvis Corto Maltese – CS 31271 – 33076 BORDEAUX cedex, conformément aux dispositions de l'article R442-14b du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'article R442-15 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que cette garantie peut, en cas de défaillance du lotisseur, être mise en œuvre par les attributaires de lots, l'association syndicale, le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet ;

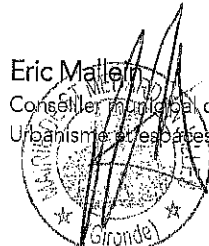
ARRÊTE

Article 1 : Le permis d'aménager modificatif est **ACCORDÉ**, la modification portant sur la modification du règlement et l'autorisation de vente par anticipation des lots dans le cadre de l'article R442-13b du Code de l'Urbanisme, au titre de la garantie d'achèvement produite à l'appui de la demande, établie dans les formes de l'article R442-14b du Code de l'Urbanisme, et susceptible d'être mise en œuvre par les bénéficiaires visés dans l'article R442-15 du Code de l'Urbanisme en cas de défaillance du lotisseur.

Article 2 : Prescriptions

- La société SAS NEGOCIM est autorisée à procéder à la vente des lots inclus dans le périmètre du lotissement avant d'avoir réalisé les travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation du PA 3344920Z0007 délivré le 04/05/2021 et ses modificatifs.
- Les travaux devront être achevés au plus tard le 17/05/2024.
- La garantie d'achèvement fournie par la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou-Charente, dont le siège social est situé 1 parvis Corto Maltese – CS 31271 – 33076 BORDEAUX cedex, prendra fin passé le délai de contestation légal donné à l'autorité compétente pour s'opposer à la DAACT (R462-6 du Code de l'Urbanisme) ou, après récolement des travaux et délivrance de l'attestation de non contestation.
- Les permis de construire, conformes aux dispositions de l'arrêté du permis d'aménager, pourront être délivrés dans le périmètre du lotissement à condition que les équipements desservant les lots objets de la demande soient achevés et que le lotisseur en atteste, sous sa responsabilité, en fournissant aux acquéreurs un certificat de desserte des lots qui sera joint aux permis de construire (R442-18b du Code de l'Urbanisme).
- L'ensemble des prescriptions émises dans le permis d'aménager initial sont inchangées.

Saint-Médard-en-Jalles, le 16/05/2022


 Eric Malléon
 Conseiller municipal délégué
 Urbanisme et espaces verts



La présente décision est transmise au représentant de l'État le 19.05.22 dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales, et affichée en Mairie le 18.05.22

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Charte architecturale, environnementale et paysagère de la Ville de Saint-Médard-en-Jalles

Pour vous accompagner dans tous vos projets, la Ville de Saint-Médard-en-Jalles vous invite à vous inspirer de la charte qui décline le projet de territoire et vous propose des outils de nature à assurer une évolution cohérente du tissu urbain et un traitement architectural adapté.

La Charte architecturale, environnementale et paysagère de la Ville de Saint-Médard-en-Jalles est disponible sur le site de la Ville :

<http://www.saint-medard-en-jalles.fr> rubrique « cadre-de-vie », « urbanisme » ou « espace pro »

Charte de l'arbre de Saint-Médard-en-Jalles 2016

Pour vous accompagner dans tous vos projets, la Ville de Saint-Médard-en-Jalles vous invite à vous inspirer de la charte de l'arbre qui regroupe une somme d'informations essentielles à la bonne connaissance de l'arbre et recense les bonnes pratiques à mettre en œuvre pour assurer leur bon développement, notamment en cas de travaux à réaliser aux abords.

La charte de l'arbre de la Ville de Saint-Médard-en-Jalles 2016 est disponible sur le site de la Ville :

<http://www.saint-medard-en-jalles.fr> rubrique « cadre de vie », « développement durable »

FISCALITÉ DE L'URBANISME : la réalisation de ce projet génère une contribution

* La taxe d'aménagement, introduite par la loi de finances du 29 décembre 2010 (Loi n°2010-16858, Art. 28-I-A) s'applique aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1^{er} mars 2012, ainsi qu'aux demandes d'autorisation modificatives générant un complément de taxation déposées à compter du 1^{er} mars 2012 (Loi art. 28-I-B) : taux Cub : 5% ; taux conseil général : 1,30%

Pour plus d'informations sur le calcul de la taxe, consulter <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Calcul-de-la-taxe-d-amenagement.html>

- Les services de l'État chargés de l'urbanisme dans le département (DDTM) sont seuls compétents pour établir et liquider la taxe.
- La taxe est due en vertu d'un titre de perception délivré par le comptable public :
 - Cas 1 : Si son montant n'excède pas 1 500 €, le versement de la taxe est unique et dans le délai de 12 mois.
 - Cas 2 : Si le montant excède 1 500 €, le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique à échéance de 12 et 24 mois.
 - Les titres sont émis douze mois (cas 1) ou douze et vingt-quatre mois (cas 2) après la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, la date de la décision de non-opposition ou la date à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée.
- Un dégrèvement pourra être obtenu sur justification de l'obtention d'un prêt à taux zéro (PTZ).
- Conformément au livre des procédures fiscales, l'action en recouvrement de l'administration se prescrit par cinq ans à compter de l'émission du titre de perception.
- Aussi, il est nécessaire pour tout abandon de projet de faire une demande d'annulation de l'autorisation délivrée auprès du service Urbanisme (Mairie – Service Urbanisme – Place de l'Hôtel-de-Ville – CS 60022 – 33167 Saint-Médard-en-Jalles Cedex), afin de pouvoir transmettre à l'État la demande d'annulation de la taxe.

*La redevance d'archéologie préventive prévue à l'article L332-6 5° est due par les personnes qui projettent d'exécuter des travaux affectant le sous-sol.

INFORMATIONS GENERALES

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit notamment indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : la modification de permis ne proroge pas la durée de validité de l'autorisation initiale (CE 16/02/1979 – SCI Cap Naïo).

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

ATTENTION : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait

Dans un délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations



Demande de Modification d'un permis délivré en cours de validité

cerfa
N° 13411*09

À partir du 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

- Vous souhaitez modifier un permis qui vous a été délivré et qui est en cours de validité.

Un permis est valable trois ans à compter de sa délivrance. Passé ce délai, il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

PA 33 449 20 2007 M 02
PC ou PA Dpt Commune Année N° de dossier N° modif.

La présente demande a été reçue à la mairie

12 MAI 2022

le _____ Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis : à l'Architecte des Bâtiments de France
 au Directeur du Parc National

1. Désignation du permis

Autorisation accordée :

- Permis de construire
 Permis d'aménager

N° permis : P A 3 3 4 4 9 2 0 2 0 0 0 7 M 0 1

Date de délivrance du permis : 0 4 0 5 2 0 2 1

2. Identité du ou des demandeurs¹

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme.

Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du deuxième, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Date et lieu de naissance

Date : _____ Commune : _____

Département : _____ Pays : _____

Annexé à l'arrêté
ou à la décision
PA 33449 20 2007 M02
du 16/05/2022

Vous êtes une personne morale

Dénomination : NEGOCIM Raison sociale : SAS

N° SIRET : 3 2 5 9 7 3 3 2 9 0 0 1 4 8 Type de société (SA, SCI, ...) :

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : PITHOIS Prénom : NORBERT

1. Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants :
- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

3. Coordonnées du demandeur

Ne remplir que si les coordonnées du demandeur sont modifiées

Adresse : Numéro : 6 Voie : AVENUE DE CHAVAILLES
 Lieu-dit : BATIMENT 7 Localité : BRUGES
 Code postal : 33520 BP : Cedex :
 Téléphone : 0556161870 indiquez l'indicatif pour le pays étranger :
 Si cette personne habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :
 Adresse électronique : norbert.pithois @ negocim.fr

2^{bis} Identité et coordonnées d'une personne autre que le(s) demandeur(s)²

Si vous souhaitez que les réponses de l'administration (autres que les décisions) soient adressées à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame Monsieur Personne morale

Nom : SAUGEX Prénom :

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : 148 Voie : AVENUE DU TAILLAN

Lieu-dit : Localité : EYSINES

Code postal : 33320 BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Adresse électronique : @

Transmission par voie électronique :

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4. Le terrain

Ne remplir que si la demande de modification concerne ces informations

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : Voie : ALLEE DU BARRADOT

Lieu-dit : Localité : SAINT MEDARD EN JALLAS

Code postal : 33160

Références cadastrales³ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 8)

Préfixe : Section : 1P Numéro : 132

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 7681



2. J'ai pris bonne note que ces informations doivent être communiquées avec l'accord de la personne concernée.
 3. En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

5. Architecte

Vous avez eu recours à un architecte⁴ : Oui Non

Si oui, vous devez compléter les informations ci-dessous.

Nom de l'architecte : LORGE Prénom : JEROME

Numéro : 41 Voie : PREMEYNARD

Lieu-dit : _____ Localité : BORDEAUX

Code postal : 33000 BP : _____ Cedex : _____

N° récépissé déclaration à l'ordre des architectes : 073894

Conseil Régional de : NOUVELLE AQUITAINE

Téléphone : 0981775929 ou Télécopie : _____ ou

Adresse électronique : _____ agence @ jeromelorge.archi

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte (ou un agréé en architecture), veuillez cocher la case ci-dessous⁵ :

Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

6. Objet de la modification

Description des modifications apportées à votre projet :

- Demande d'autorisation de vendre les lots et d'instruire les permis de construire. Une garantie d'achèvement des VRD fournie par la Caisse d'Épargne est jointe.
 - Suppression du point 3.4 du règlement du lotissement "Emplacement poubelles et traitement des abords".
- Le nouveau règlement est joint

7. Superficies (Ne remplir que si la demande de modification concerne ces informations. Elles annulent et remplacent les informations données à l'occasion de l'autorisation antérieure)

Superficie totale du (ou des) terrain(s) (en m²) : _____

Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m²) : _____

REÇU LE

12 MAI 2022

URBANISME

Annexé à la décision
ou à la décision
PA 33429 20 20007 M02
du 16/05/2022

4. Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

5. Vous pouvez vous dispenser du recours à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole qui n'excède pas 150 m² de surface de plancher ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 150 m² de surface de plancher ;
- une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m² ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

8. Informations complémentaires (Ne remplir que si la demande de modification concerne ces informations. Elles annulent et remplacent les informations données à l'occasion de l'autorisation antérieure)

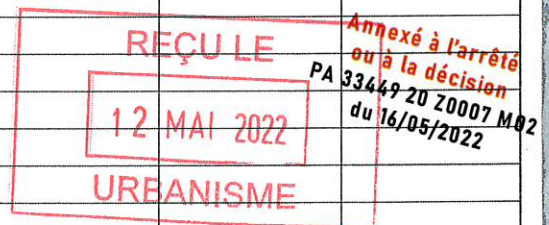
- Nombre total de logements créés : dont individuels : dont collectifs :
- Répartition du nombre total de logement créés par type de financement :
Logement Locatif Social Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) Prêt à taux zéro
Autres financements : _____
- Mode d'utilisation principale des logements :
Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) Vente Location
S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser : Résidence principale Résidence secondaire
Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser : Piscine Garage Véranda Abri de jardin
 Autres annexes à l'habitation
Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :
Résidence pour personnes âgées Résidence pour étudiants Résidence de tourisme
Résidence hôtelière à vocation sociale Résidence sociale Résidence pour personnes handicapées
 Autres, précisez : _____
- Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type : _____
- Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :
1 pièce 2 pièces 3 pièces 4 pièces 5 pièces 6 pièces et plus
- Le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé : au-dessus du sol et au-dessous du sol
- Indiquez si vos travaux comprennent notamment :
Extension Surélévation Création de niveaux supplémentaires
- Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :
Transport Enseignement et recherche Action sociale
Ouvrage spécial Santé Culture et loisir

9. Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces (Ne remplir que si la demande de modification concerne ces informations. Dans ce cas, ce tableau doit être rempli intégralement. Il annule et remplace le précédent).

9.1 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016).

Surface de plancher⁶ en m²

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ⁷ (B)	Surface créée par changement de destination ⁸ (C)	Surface supprimée ⁹ (D)	Surface supprimée par changement de destination ⁹ (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat ¹⁰						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m²)						



6. Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.11122 du code de l'urbanisme).

7. Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

8. Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de bureaux en hôtel ou la transformation d'une habitation en commerce.

9. Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

10. L'activité d'artisan est définie par la loi n°96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret n°98-247 du 2 avril 1998 ».

(Ne remplir que si la demande de modification concerne ces informations. Dans ce cas, ce tableau doit être rempli intégralement. Il annule et remplace le précédent)

9.2 - Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par le règlement national d'urbanisme, une carte communale ou dans une commune non visée à la rubrique 9.1).

Surface de plancher¹¹ en m²

Destinations ¹²	Sous-destinations ¹³	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ¹⁴ (B)	Surface créée par changement de destination ¹⁵ ou de sous-destination ¹⁶ (C)	Surface supprimée ¹⁷ (D)	Surface supprimée par changement de destination ¹⁵ ou de sous-destination ¹⁶ (E)	Surface totale = (A)+(B)+(C)-(D)-(E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Cinéma						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
Salles d'art et de spectacles							
Équipements sportifs							
Autres équipements recevant du public							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
Surfaces totales (en m ²)							

Annexé à l'arrêté ou
à la décision
PA 33449 28 20007 M02
du 16/05/2022

REÇU LE
12 MAI 2022
URBANISME

11. Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R. 111-22 du code de l'urbanisme).

12. Les destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

13. Les sous-destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme

14. Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre)

15. Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des cinq destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de commerces et activités de service en habitation

16. Le changement de sous-destination consiste à transformer une surface existante de l'une des vingt sous-destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces sous-destinations. Par exemple : la transformation de surfaces d'entrepôt en bureau ou en salle d'art et de spectacles.

17. Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

10. Stationnement (Ne remplir que si la demande de modification concerne ces informations. Elles annulent et remplacent les informations données à l'occasion de l'autorisation antérieure)

Nombre de places de stationnement

Avant réalisation du projet : Après réalisation du projet :

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse(s) des aires de stationnement : _____

Nombre de places : _____
Surface totale affectée au stationnement : _____ m², dont surface bâtie : _____ m²

Pour les commerces et cinémas :

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement (m²) : _____

11. Participation pour voirie et réseaux (Ne remplir que si la demande de modification concerne ces informations. Elles annulent et remplacent les informations données à l'occasion de l'autorisation antérieure)

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du demandeur :

Madame Monsieur Personne morale

Nom : _____ Prénom : _____

OU raison sociale : _____

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : BP : Cedex :

Adresse électronique : _____ @ _____

Si cette personne habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Annexé à l'arrêté ou
à la décision
PA 33449 20 20007 M02
du 16/05/2022

12. Engagement du (ou des) demandeurs

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.

Je certifie exacts les renseignements fournis.

Le demandeur, et le cas échéant l'architecte, ont connaissance des règles générales de construction prévues le code de la construction et de.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette demande serviront au calcul des impositions prévues par le Code de l'urbanisme.

À Bruges

Le : 12/05/2022

NEGOCIM

S.A.S au capital de 3 000 000 €

6 Avenue de Chavailles Bat 7

33520 BRUGES

RC Bordeaux 325 973 329

Signature du (des) demandeur(s)

12 MAI 2022

URBANISME

Dans le cadre d'une saisine par voie papier, votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national ;
- deux exemplaires supplémentaires dont un sur support dématérialisé, si votre projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

Pour un permis d'aménager un lotissement :

En application de l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme, je certifie avoir fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Si la surface du terrain à aménager est supérieure à 2500 m², je certifie qu'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ou qu'un paysagiste-concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, a participé à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Information à remplir sur le professionnel sollicité:

architecte paysagiste-concepteur

Nom : Lorge Prénom : J érôme

Numéro : 41 Voie : Rue PREMEYNARD

Lieu-dit : _____ Localité : BORDEAUX

Code postal : 33000 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 0981115929

Adresse électronique : _____ agence @ jeromelorge.archi

Pour les architectes uniquement :

N° récépissé déclaration à l'ordre des architectes : 073894

Conseil régional de : NOUVELLE AQUITAINE

Annexé à l'arrêté ou
à la décision
PA 33449 20 20007 M02
du 16/05/2022





Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions en cas de modification d'un permis délivré en cours de validité

Informations nécessaires en application de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme

Cette déclaration sert de base au calcul des impositions dont vous êtes éventuellement redevable au titre de votre projet. Remplissez soigneusement les cadres ci-dessous. Cela peut vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables. Si vous faites une modification de votre permis initial, dont la demande avait été faite avant le 1^{er} mars 2012, risquant d'entraîner une diminution des taxes applicables avant le 1^{er} mars 2012 (TLE et ses annexes), vous devez déposer une réclamation auprès du service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département.

P	A	0	3	3	4	4	9	2	0	Z	0	0	0	7	M	0	1
PC ou PA		Dpt		Commune			Année		N° de dossier				N° de modif				

1. Renseignements concernant la construction ou les aménagements

1.1 - Les lignes ci-dessous doivent être renseignées, quelle que soit la nature de la modification :

Surface taxable (1) totale de la construction avant modification, hors annexes à usage de stationnement (2 bis) : 0 m²
 Surface taxable (1) totale de la construction après modification, hors annexes à usage de stationnement (2 bis) : 0 m²
 Surface taxable des parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ainsi que des annexes à usage de stationnement intérieur des locaux (2 bis) non situés dans la verticalité du bâti avant modification : 0 m²
 Surface taxable des annexes à usage de stationnement intérieur des locaux (2 bis) situés dans la verticalité du bâti avant modification : 0 m²
 Surface taxable des parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ainsi que des annexes à usage de stationnement intérieur des locaux (2 bis) non situés dans la verticalité du bâti après modification : 0 m²
 Surface taxable des annexes à usage de stationnement intérieur des locaux (2 bis) intégrés à la verticalité du bâti après modification : 0 m²
 Surface taxable démolie, avant modification : 0 m²
 Surface taxable démolie, après modification : 0 m²

1.2 - Destination des constructions modifiées et tableau des surfaces taxables (1) modifiées

1.2.1 - Surfaces taxables des locaux destinés à l'habitation

Dont :		Nombre de logements avant modification	Nombre total de logements après modification	Avant modification (1)			Après modification (1)		
				Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert non situées dans la verticalité du bâti (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert situées dans la verticalité du bâti (2 bis)	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert non situées dans la verticalité du bâti (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert situées dans la verticalité du bâti (2 bis)
Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3)	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS (4)	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bénéficiant d'un prêt à taux zéro (PTZ) (5)	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bénéficiant d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) (6)	0	0	0	0	0	0	0	0
Locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes (2)		0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre total de logements		0	0						
Locaux à usage d'hébergement (7) et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé			0	0	0	0	0	0
	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS			0	0	0	0	0	0
	Bénéficiant d'autres prêts aidés			0	0	0	0	0	0

Annexe à l'arrêté n° 2020-07-02 du 14/05/2022
 PAYS DE LA LOIRE
 DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE
 SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'URBANISME
 REÇU LE 12 MAI 2022

1.2.2 – Surfaces taxables de locaux non destinés à l'habitation

	Nombre		Avant modification (1)			Après modification (1)		
	avant modification	après modification	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert non situées dans la verticalité du bâti (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert situées dans la verticalité du bâti (2 bis)	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert non situées dans la verticalité du bâti (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert situées dans la verticalité du bâti (2 bis)
Nombre de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m ² (9) Total des surfaces créées ou supprimées, y compris les surfaces des annexes	0	0	0	0	0	0	0	0
Locaux industriels et artisanaux ainsi que leurs annexes			0	0	0	0	0	0
Maisons de santé mentionnées à l'article L. 6323-3 du code de la santé publique			0	0	0	0	0	0
Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non ouverts au public (10)			0	0	0	0	0	0
<u>Dans les exploitations et coopératives agricoles</u> : Surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, héberger les animaux, ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (11)			0	0	0	0	0	0
<u>Dans les centres équestres</u> : Surfaces de plancher affectées aux seules activités équestres (11)			0	0	0	0	0	0

	Surfaces créées avant modification	Surfaces créées après modification
Parc de stationnement couvert faisant l'objet d'une exploitation commerciale (12)	0	0

1.3 – Autres éléments soumis à la taxe d'aménagement et modifiés

	avant modification	après modification
Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes (13) :	8	
Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine :	0.....m ²m ²
Nombre d'emplacements de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs :	0	0
Nombre d'emplacements pour les habitations légères de loisirs :	0	0
Nombre d'éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 m :	0	0
Superficie des panneaux photovoltaïques posés au sol :	0.....m ²	0.....m ²

2. Autres renseignements

(Explications concernant votre projet de modification ou informations complémentaires pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables)



Si, à échéance de vos taxes, vous n'habitez plus à l'adresse figurant sur la demande d'autorisation, merci de renseigner l'adresse d'envoi des titres de perception.

Nouvelle adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Date : 12 / 05 / 22

Nom et Signature du déclarant : Norbert Pithois

NEGOCIM
S.A.S. au capital de 3 000 000 €
Avenue de Chavailles Bat 7
33520 BRUGES

RC Bordeaux 325 973 329



CAISSE D'ÉPARGNE
AQUITAINE POITOU-CHARENTES

**ATTESTATION DE GARANTIE D'ACHEVEMENT VRD
CAUTIONNEMENT LOTISSEUR**

ACTE N° E014670

Art R. 442-14 b) et R442-13b du Code de l'urbanisme

Caisse d'Épargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 625 500 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex – RCS Bordeaux n°353 821 028 – Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGI 16, rue Hoche – Tour Kupka B – 92919 Paris La Défense cedex.

Représentée par :

Madame Alexandra **FOULLERON**, collaboratrice au service Financement de l'Office notarial **LEBEAU & CABANAC** situé à **BORDEAUX (33000)**, 45, allées de Chartres, Agissant au nom de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Antoine **PALMA**, Directeur Immobilier Professionnel de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, aux termes d'une procuration authentique faite par Maître Pascal **LEBEAU**, notaire à **BORDEAUX (Gironde)**, 45, allées de Chartres, le 4 mai 2022.

Monsieur Antoine **PALMA**, agissant lui-même en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Ludovic **RENAUD**, Membre du Directoire en charge du Pôle **BANQUE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL** de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, suivant délégation de pouvoirs en date à **BORDEAUX (GIRONDE)** du 27 avril 2021.

Monsieur Ludovic **RENAUD** agissant en sa qualité de membre du Directoire de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** comme ayant été nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Orientation et de Surveillance de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** en date des 26 janvier et 16 avril 2021, et agissant en vertu de la répartition des activités entre les membres du Directoire de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** intervenue, par délibération du Directoire, le 06 avril 2021.

ci-après dénommée « la Banque »,

ATTESTE par les présentes avoir délivré, suivant acte sous seing privé du **4 mai 2022**,

à la Société dénommée **NEGOCIM**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 3 000 000,00 €, dont le siège social est à **BRUGES (33520)** 6 avenue de Chavailles, Bâtiment 7, immatriculée au RCS de **BORDEAUX** sous le n° 325 973 329,

le cautionnement portant garantie d'achèvement des voies et réseaux divers (VRD), conformément aux articles R. 442-13 et R 442-14 b) du Code de l'urbanisme, garantissant l'achèvement de la totalité des travaux de viabilisation, et permettant en conséquence la vente des lots par anticipation.

Ce cautionnement concerne le lotissement que le Lotisseur a été autorisé à réaliser à **SAINT-MEDARD-EN-JALLES (GIRONDE) 9 allée du Baradot**, figurant ainsi au cadastre :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
IP	202	9 allée du Barradot		01	59
IP	135	Allée du Barradot		00	21
IP	203	9 allée du Barradot		04	15
IP	204	9 allée du Barradot		03	73
IP	205	9 allée du Barradot		04	14
IP	206	9 allée du Barradot		04	13
IP	207	9 allée du Barradot		04	67
IP	208	9 allée du Barradot		04	06
IP	209	9 allée du Barradot		04	30
IP	210	9 allée du Barradot		06	33
IP	211	9 allée du Barradot		11	96
IP	212	9 allée du Barradot		07	41
IP	213	9 allée du Barradot		04	47
IP	214	9 allée du Barradot		00	47
IP	215	9 allée du Barradot		02	66
IP	216	9 allée du Barradot		01	49
IP	217	9 allée du Barradot		10	51
IP	218	9 allée du Barradot		00	48
Contenance totale				76	76

selon permis d'aménager délivré par la Mairie de **SAINT MEDARD EN JALLES (GIRONDE)** le **4 mai 2021** sous le numéro **PA 33449 20 Z0007**.

Cette garantie prendra effet au plus tôt dès la première signature de l'acte authentique au profit d'un co-loti et après la signature des actes authentiques d'acquisition des terrains d'assiette du lotissement.

Cette garantie prendra fin à l'achèvement du Programme.

En foi de quoi, la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Alexandra FOUILLERON

Fait à BORDEAUX

Le 05 mai 2022




Annexé à l'acte authentique au
à l'acte authentique au
PA 33449 20 Z0007 M02
16/05/2022

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE SAINT MEDARD EN JALLES

« Le Baradot »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

*Annexé à l'arrêté ou
à la décision
PA 33449 20 20007 M02
du 16/05/2022*

REÇU LE
12 MAI 2022
URBANISME

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, oriels, 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, ascenseurs...)

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 :

Annexé à l'arrêté ou
à la décision
PA 33449 20 20007 M02
du 16/05/2022



- ▶ **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.

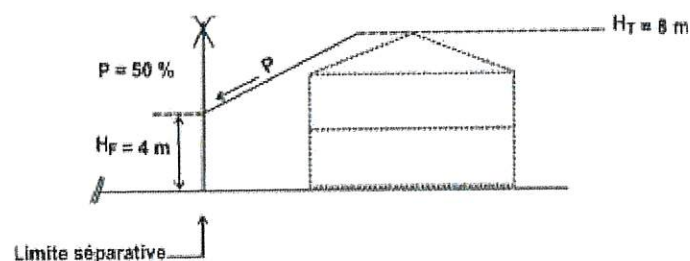
2.1.3. Hauteurs des constructions

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.

Annexé à l'arrêté ou
à la décision
PA 33449 20 2007 M02
du 16/05/2022



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. *Annexé à l'arrêté ou à la décision PA 33449 20 20007 M02 du 16/05/2022*

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.