

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

LOTISSEMENT

"La Closerie Flora"



33185 LE HAILLAN

REGLEMENT

N° PA 10

MAITRE D'OUVRAGE
GRISEL S.A.
19 Cours de l'Intendance
33064 BORDEAUX CEDEX

ARCHITECTES / URBANISTES
J.F. CAMUS et H. de FOLMONT
44, rue du Jardin Public
33000 BORDEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

1° *Objet du Règlement*

Le présent Règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement «La Closerie Flora». Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Avant tout dépôt de permis de construire, les projets seront soumis à l'approbation de l'architecte urbaniste concepteur du permis d'aménager – agence Hubert de Folmont et Jean-François Camus 44, rue du Jardin Public 33000 BORDEAUX, de manière à assurer la cohérence d'ensemble de l'opération.

2° *Champ d'application*

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

L'installation des clôtures et des piscines non couvertes est soumise à déclaration préalable.

3° *Désignation*

Le lotissement comprend 12 parcelles de terrain à bâtir.

1- FONCTION URBAINE

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans le lotissement

ARTICLE 1.1 : Destination des constructions

Tous les lots sont strictement réservés à la construction de villas à usage d'habitation principale ou secondaire. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les constructions édifiées sur les lots.

ARTICLE 1.2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage commercial
- Les constructions à usage industriel
- Les activités de stockage et de magasinage, les dépôts de matériaux.
- Le stationnement de caravanes, les maisons mobiles, les résidences démontables.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - * les dépôts de véhicules et aires d'exposition et de vente de caravanes susceptibles de contenir au maximum 10 unités.
 - * les affouillements et exhaussements du sol (si la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur ou la profondeur excèdent 2 m).
 - * les installations, les bâtiments et équipements de nature à compromettre le caractère du secteur, la sécurité, la salubrité et la commodité de voisinage.

ARTICLE 1.3 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sans objet.

ARTICLE 1.4 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est exigé 2 places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

Les aires de stationnement "du midi" sont à la charge de l'aménageur.

Dans le cas de réalisation d'une place de stationnement couverte en limite séparative il est demandé de réaliser cet ouvrage en accord avec la construction de même nature se situant sur la parcelle mitoyenne. Il est imposé de s'accorder sur l'alignement, sur le type et le cas échéant sur la pente de la couverture de ces constructions.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

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

Ces règles sont définies par le présent règlement et/ou indiquées pour tout ou partie sur le plan de composition. Dès lors qu'une règle est portée au plan de composition et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

ARTICLE 2.1. Définitions et principes

2.1.1 : Emprise bâtie des constructions

Les constructions se trouveront à l'intérieur des zones d'implantation délimitées sur le plan de composition. Pour chaque lot il est défini une emprise bâtie maximale qui figure sur un tableau présent dans l'article 2.2 du présent règlement.

Ne sont pas comptés dans l'emprise bâtie :

- les piscines dont la hauteur n'excède pas 60 cm
- une seule construction annexe (type abri de jardin) par logement inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50m.
- les bandeaux, les balcons, les corniches et les débords des toits dans la limite de 1m.

2.1.2 : Implantation des constructions

2.1.2.1 : Recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions se trouveront à l'intérieur des zones d'implantation délimitées sur le plan de composition. Elles respecteront les indications y figurant.

En dehors de ces zones d'implantation sont exclusivement autorisés :

- les éléments de modénature inférieurs à 1m tels que les corniches, bandeaux et les balcons.
- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3m de la voie ou de l'emprise publique.

2.1.2.2: Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions se trouveront à l'intérieur des zones d'implantation délimitées sur le plan de composition. Elles respecteront les indications y figurant

Si le bâti est implanté en retrait des limites séparatives il respectera un recul de 0m (sauf indication contraire sur le plan de composition) pour une façade sans baies et de 4m pour une façade avec baies.

Une construction avec une toiture terrasse accessible devra respecter une distance minimale de 2 m d'une limite séparative.

En dehors de ces zones sont exclusivement autorisés :

- les bandeaux, balcons, corniches et les débords des toits n'excédant pas 1 m de profondeur.
- les constructions ou partie de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, comme par exemple les piscines.
- les annexes isolées de l'habitation ayant une superficie maximale de 30 m² et une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50m et une hauteur de façade inférieure ou égale à 3.50m.
- une seule construction isolée annexe à l'habitation (type abri de jardin) par logement dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50m.
- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

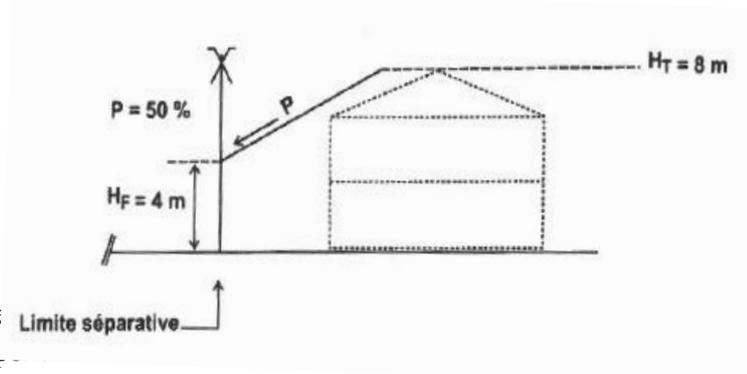
2.1.3 : Hauteur des constructions

La hauteur H d'une construction est calculée à partir du niveau du sol naturel avant travaux et un point spécifique de la construction.

Pour la hauteur de façade H_f ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Pour la hauteur totale H_t, il s'agit du point le plus élevé de la construction.

Les constructions devront respecter **le gabarit suivant** :



La hauteur de façade H_f est limitée à 4 m maximum. La hauteur totale H_t est limitée à 8 m maximum.

2.1.4 : Espace en pleine terre et Plantations

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface de terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. 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.

Pour chaque lot il est défini une surface minimale d'espace en pleine terre qui figure sur un tableau présent dans l'article 2.2 du présent règlement.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au minimum la destruction de la couverture végétale existante.

Toutes les plantations (haies et arbres) réalisées par l'aménageur devront être conservées et entretenues.

ARTICLE 2.2. Dispositions réglementaires – cas général

2.2.1 : Constructions, installations et aménagements neufs

Les surfaces des lots sont définies ci-dessous et sur le plan de composition. Elles ne sont que théoriques et seront définitives après bornage.

Chaque futur acquéreur réalisera à sa charge une étude de sol afin de déterminer le type de fondation à adopter.

Il sera attribué à chaque lot une surface de plancher, une emprise bâtie et une surface d'espace en pleine terre telles que définies dans le tableau de répartition ci-dessous.

Surface lotie = 10844 m² comprenant espaces privés et communs.

Surface en Pleine Terre minimale à réaliser = 2819,60 m²

10844*40% = 4337,60 m² - 1518 m² (espaces verts communs en pleine terre)

Emprise bâtie maximale autorisée = 10844*30% = 3253,20 m²

N° Lot	Superficie (m ²)	Emprise bâtie (m ²)	Surface de plancher (m ²)	Surface en pleine terre (m ²)
1	605	270	160	235
2	605	270	160	235
3	585	270	160	235
4	585	270	160	235
5	590	270	160	235
6	616	270	160	235
7	615	270	160	235
8	575	270	160	235
9	575	270	160	235
10	575	270	160	235
11	580	270	160	235
12	600	270	160	235
TOTAL		3240 m ²	1920 m ²	2820 m ²

ARTICLE 2.3. Cas particuliers

Sans objet

ARTICLE 2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1: Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leurs toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol. On privilégiera des volumes simples.

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti (par sa volumétrie, ses types de matériaux, les couleurs, ...). Tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région est interdit, notamment en ce qui concerne les volumétries, pentes de toitures, couleurs, typologie d'éléments architecturaux (linteaux, baies...).

- **Implantation altimétrique par rapport au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer sur l'ensemble des lots et à la réglementation en vigueur sur Bordeaux Métropole.

Les remblais autour de la construction auront une pente douce en tous sens s'harmonisant avec le terrain naturel, excepté contraintes techniques particulières avérées.

▪ **Toitures**

Les toitures des constructions et de leurs annexes seront à deux pentes minimum (deux minimum pour les constructions principales). Des adaptations pourront être trouvées dans le cas particulier d'une architecture contemporaine de qualité. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement.

Les couvertures autorisées seront : la tuile de terre cuite Romane canal ou similaire de teinte naturelle.

Les tuiles à rabats sont interdites.

Les gouttières seront demi-rondes et seront, comme les descentes en zinc ou aluminium. Les teintes vives sont interdites. Les couleurs s'harmoniseront avec les teintes d'enduit et les menuiseries.

Les débords de toiture seront traités en harmonie avec leur environnement et cohérents sur l'ensemble d'une même construction

Les panneaux solaires seront soit au sol et dans ce cas non visibles depuis le domaine public, soit encastrés dans la couverture.

Les toitures en verre sont autorisées pour les vérandas, abris de piscines et serres.

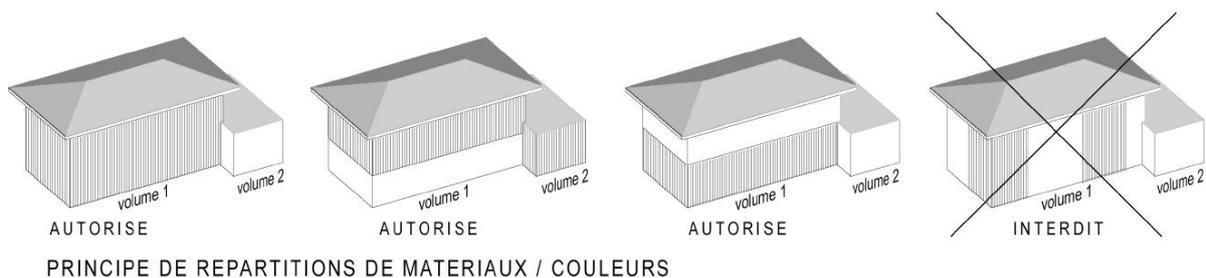
▪ **Les façades des constructions**

Cas des parcelles d'angle : les façades et pignons aveugles donnant sur le domaine public sont interdits.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles du bourg. Leur composition architecturale devra être soignée.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans le cas de l'utilisation du bardage bois pour habiller les façades, les teintes autorisées sont : bois naturel (à privilégier), blanc cassé, gris clair ou blanc. Sur un même volume les changements de couleur / matériaux sont autorisés horizontalement (voir schéma).



Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) ne doivent pas rester apparents.

Le nombre des teintes de façade par lot (menuiserie et serrurerie non comprises) sera limité à deux. Sont interdites les teintes d'enduits à dominante bleue, mauve, violette, rose, verte. Sont à privilégier les teintes faisant référence à la pierre calcaire, les tons naturels et le blanc.

Pour les serrureries, les menuiseries, les gouttières et les descentes d'eaux pluviales les couleurs vives sont interdites. Il sera utilisé de préférence des teintes sombres

retenues dans les camaïeux de gris. Les gouttières et les descentes des eaux pluviales seront obligatoirement de la même teinte.

▪ **Les Annexes**

Les matériaux utilisés pour les annexes sont

- soit de la maçonnerie enduite, identique à celle de la construction principale. Les enduits auront une finition grattée ou lissée, d'un coloris identique ou assorti à celui de la construction principale.

- soit en bois. Dans ce cas le bois sera laissé naturel ou sera lasuré (en aucun cas il ne sera verni). Si l'habitation est réalisée en bardage bois, le revêtement de l'annexe sera traité de manière identique.

Les annexes métalliques sont proscrites, de même que les bardages PVC.

Les toitures des annexes seront réalisées:

- soit en tuiles, de forme et coloris identiques à celles de la construction principale,
- soit en bois,

La tôle ondulée et le feutre bitume sont proscrits.

Les formes devront être simples, les plans octogonaux seront interdits.

▪ **Murets techniques**

Ils seront en maçonnerie enduite à la charge de l'aménageur. En aucun cas, le propriétaire ne pourra intervenir sur des éventuelles transformations (implantation, peinture, enduit, etc...).

2.4.2: Clôtures

Les hauteurs des clôtures sont calculées par rapport au sol naturel avant travaux.

En façade sur rue :

La clôture sur le domaine public est posée aux frais de l'aménageur conformément au plan de composition. Elle est définie ainsi :

Les clôtures seront ajourées et constituées de murs bahuts de 0,25m de hauteur surmontés d'un grillage en panneaux rigides de 1m. Le tout ne dépassant pas la hauteur de 1m25.

Cette clôture en panneaux grillagés rigides pourra être ponctuellement interrompue sur une largeur de passage de 1 ML et remplacée par un portillon (à la charge de l'acquéreur) de nature identique pour permettre l'accès au jardin privatif depuis l'espace public.

Cette clôture devra être entretenue par l'acquéreur dès l'acquisition du lot.

Les acquéreurs ont la possibilité de fermer l'accès charretier par un portail.

Le portail sera en retrait de 5,5m par rapport à l'alignement. Le portail sera en métal de teinte gris anthracite de même hauteur que la clôture de façade.

Sur limites séparatives et fond de parcelle:

Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle seront aux frais des acquéreurs. Elles sont définies ainsi :

- Clôture type simple torsion de couleur gris anthracite, ou
- Clôture type « treillis soudés » en panneaux de couleur gris anthracite.

En limite séparative, au-delà d'une marge de recul de 3m minimum, la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. Dans la marge de recul, la hauteur n'excèdera pas 1,25m.

En fond de parcelle la hauteur n'excèdera pas 2 m.

Les clôtures pourront être accompagnées par la plantation d'une haie vive composée d'essences végétales définies dans le présent règlement.

Les murs en plaques de béton et les panneaux de brande sont interdits.

Tous les autres types de clôtures non autorisés sont strictement interdits.

2.4.3: Affouillements et exhaussement du sol naturel

Sans objet

2.4.4: Aménagement des abords et plantations

Les plantations requises réglementairement seront 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.

Les plantations seront choisies librement parmi les essences locales.

Quelques exemples :

- **Arbres** : Erable champêtre, Cerisier, Poirier, Sorbier, chênes Quercus robur,
- **Arbustes de haies** : Eleagnus ebbingei, Choisya ternata, Photinia x fraseri "Red Robin", Arbutus unedo, Ligustrum ovalifolium, Abelia x grandiflora, Viburnum tinus
- **Arbustes ornementaux** : Viburnum opulus, Syringa vulgaris, Euonymus alatus, Magnolia stellata,
- **Couvre-sols** (alternative à la pelouse): Céanothe, Pervenche, Lierre
- **Graminées** : Pennisetum, Carex, Fétuque
- **Plantes grimpantes** : Clématite, Lierre Hedera helix, Rosier grimpant, Glycine, Jasmin, Chèvrefeuille

Le thuya, le chamaecyparis et le laurier palme (Prunus laurocerasus) sont strictement interdits.

Les haies constituées d'une seule espèce végétale sont interdites.

Les haies devront comporter au moins trois espèces dont une persistante.

La haie sera soigneusement entretenue par l'acquéreur.

3- Desserte par les réseaux et services urbains

ARTICLE 3.1. Desserte par la voirie

Chaque lot sera desservi par la voie du lotissement.

ARTICLE 3.2. Accès

Chaque lot ne disposera en façade que d'un seul accès charretier. Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que, si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Les accès aux parcelles sont fixés sur plan de composition. Les entrées charretières des lots doivent être localisées et réalisées conformément au plan de composition.

Les entrées charretières sont à la charge de l'aménageur sur une profondeur de 5.5m à partir de l'alignement.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique.

Il est demandé aux acquéreurs d'établir les seuils des portes ou portails sur l'alignement de la rue, à un niveau supérieur de 0,15 m au moins à celui de l'axe de la chaussée au droit de ces ouvertures. A défaut, ils pourraient se trouver dans l'obligation de modifier les entrées entièrement à leurs frais.

Enfin, il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

ARTICLE 3.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

3.3.1 : Eau potable

Chaque lot sera desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative à la pression et à la qualité.

3.3.2 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées des lots devront être récupérées et stockées dans un massif étanche sur chaque parcelle privative. Seul un rejet en débit de fuite devra être renvoyé vers le pot de branchement d'eaux pluviales mis en place par le lotisseur. Ces eaux seront renvoyées dans le réseau d'eaux pluviales interne mis en place par le lotisseur sous la nouvelle voie.

Le volume sera calculé suivant les tableaux fournis par Bordeaux Métropole.

3.3.3: Assainissement (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 branchements 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 du seuil** 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 aux voies et/ou sol naturel sera précisée par les futurs acquéreurs des lots lors du dépôt de demande de permis de construire. A cet effet, lors du dépôt de son permis de construire, l'Acquéreur fournira une coupe de son terrain faisant apparaître le niveau relatif du sol de sa maison, de ses sorties eaux vannes, eaux usées.