

Le taillan-medoc

Le hameau des fleurs

Règlement du lotissement

Terrain sis au lieu-dit Terre-rouge

Allée des fleurs

DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement du lotissement sera basé sur celui de la zone AU5 du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole. Zone d'extension urbaine à dominante de maisons individuelles. 9^{ème} modification du 24 janvier 2020. Tous les articles non référencés dans le présent règlement seront conformes au PLU en vigueur.

Il sera établi un plan de division. La voirie sera rétrocédée à la commune.

Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « **Le Hameau des Fleurs** » 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.

En application de l'article R151 du code de l'urbanisme et de l'article 2.2 du PLU de Bordeaux métropole, c'est l'ensemble du présent projet qui est apprécié au regard de l'ensemble des règles applicables à la zone, complété par les articles suivants :

1. FONCTIONS URBAINES

1.1. Destination des constructions

Seules les constructions à usage d'habitation sont admises, le lot 1 sera destiné au développement des logements sociaux, 50 % de la SP de l'opération sera attribuée au lot 1 conformément à la Servitude de Mixité Sociale 253 du PLU en vigueur.

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

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

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

Pour les constructions à usage de professions 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.

Pour tous les lots, les acquéreurs des lots devront ainsi réaliser sur leur parcelle un stationnement sous forme de parking de midi; c'est à dire que le portail devra être mis en recul d'un minimum 5m par rapport à l'alignement.

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.

En application de l'article R151 du code de l'urbanisme et de l'article 2.2 du PLU de Bordeauxmétropole, c'est l'ensemble du présent projet qui est apprécié au regard de l'ensemble des règles applicables à la zone.

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 **35%** de la superficie de la zone AU 5 sur la bande A et ≤ 30 m² sur la bande B de la zone AU 5.

La surface de la parcelle est de 6 548 m².

Elle autorise une emprise bâtie maximale de 2291 m² qui sera répartie comme suit (NB : conformément à la SMS 253 la SP attribuée aux logements sociaux sera $>$ ou $=$ à 50% de la SP totale) :

Lots	Surface terrain	Emprise bâtie	Surface de Plancher
1 (Lot destiné à la construction de 8 logements sociaux)	1 686 m ²	593 m ²	876 m ²
2	625 m ²	219 m ²	175 m ²
3	612 m ²	215 m ²	175 m ²
4	612 m ²	215 m ²	175 m ²
5	731 m ²	256 m ²	175 m ²
6	941 m ²	330 m ²	175 m ²

Soit une surface d'emprise bâtie effectif de 1828 m².

Et une surface de plancher de 1751 m²

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).

2.1.2.1 Recul (R)

En application de l'article R151 du code de l'urbanisme et de l'article 2.2 du PLU de Bordeauxmétropole, c'est l'ensemble du présent projet qui est apprécié au regard de l'ensemble des règles applicables à la zone.

2.1.2.2 Retraits (L1 et L2)

En application de l'article R151 du code de l'urbanisme et de l'article 2.2 du PLU de Bordeauxmétropole, c'est l'ensemble du présent projet qui est apprécié au regard de l'ensemble des règles applicables à la zone.

2.1.3. Hauteurs des constructions

La hauteur est calculée à partir de la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade HF, 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 HT, il s'agit du point le plus élevé de la construction.

La cote des rez-de-chaussées des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les constructions nouvelles seront obligatoirement en rez-de-chaussée avec une possibilité de réaliser un étage ou un étage partiel

La hauteur des constructions devra être conforme :

- **Hauteur de la façade 6m maximum**
- **Hauteur Totale 9m maximum**

Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative

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 :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- 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...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les EPT :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;

- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes ;
- les clôtures.

La surface de la parcelle est de 6 548 m².

L'espace minimum de pleine terre à dégager sur le lotissement est à minima de 35% / surface lotie, soit 2292 m².

Le tableau ci-dessous récapitule les espaces de pleine terre imposés sur les lots :

N° LOT	SURFACE	SURFACE PT
LOT 01	1686 m ²	593 m ²
LOT 02	625 m ²	219 m ²
LOT 03	612 m ²	215 m ²
LOT 04	612 m ²	215 m ²
LOT 05	731 m ²	256 m ²
LOT 06	941 m ²	330 m ²
ESPACES VERTS COLLECTIF	711 m ²	711 m ²

Soit une surface d'emprise bâtie effectif de 2539 m².

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 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.

Aucune annexe n'est autorisée sur le lot 1.

Tous types de piscines seront implantés à 3.0m des toutes limites séparatives des lots.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

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

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

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

- Matériaux

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

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

- Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent

être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.),
- de la volumétrie des toitures.

Rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

Les pignons aveugles seront interdits en façade sur voie.

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 et respecter la charte architecturale de la commune.

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.

2.4.2. Clôtures

Dans ce cadre, la clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide :

- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ;
- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 3 m minimum, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits.

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces de préférence variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

Entre les limites internes du programme:

La transparence entre les dispositifs de clôture sera obligatoire et sauf pour les murs de soutènement autorisés, les soubassements en béton ne seront pas autorisés.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à maille rigide ou non de couleur gris avec ou sans soubassement, avec ou sans lames occultantes (bois ou PVC de même couleur que la clôture).

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

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 matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

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.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et nonallergènes.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Aménagement paysager et plantations

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des arbres qui participent à la qualité du paysage.

Le lotisseur prendra en charge la plantation des arbres en compensation de ceux abattus sur les parties communes et privatives. Les arbres plantés en compensation de ceux coupés par le lotisseur devront être préservés.

Pour les constructions neuves, les EPT requis réglementairement 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.

L'espace en pleine terre minimum de l'opération est de 2 281 m².

Les plantations imposées de 17 arbres de petits développements tels que : Pittosporum, tamaris, érable du japon, troène, prunus... et 20 arbres de moyens développements qui seront répartie commesuit :

- 3 arbres de petits développements pour les lots 2, 3, 4. soit 9 arbres de petits développements en total.
- 3 arbres de moyen développement pour le lot 5
- 5 arbres de moyen développement pour le lot 6
- 8 arbres de petits développements pour le lot 1

Soit un nombre d'arbres de 37.

Les plantations devront être des espèces locales. (Interdiction d'espèces envahissantes et allergènes).

<i>Lots</i>	<i>Surface terrain</i>	<i>Emprise bâtie</i>	<i>Surface de Plancher</i>	<i>Surface en pleine terre</i>	<i>Nombre d'arbres à planter</i>
1	1 686 m ²	593m ²	876 m ²	593m ²	5*+ 8**
2	625 m ²	219m ²	140m ²	219m ²	2*+2**
3	612 m ²	215m ²	140m ²	215m ²	2*+2**
4	612 m ²	215m ²	140m ²	215m ²	2*+2**
5	731 m ²	256m ²	140m ²	256m ²	3*+3**
6	941 m ²	330m ²	140m ²	330m ²	3*+3**

*Arbre de petit développement

** Arbre de moyen développement

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ;

- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

La plantation des arbres seront en accord à l'annexe I du PA02 – Charte paysagère.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement au titre du code forestier.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

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 soit par une entrée charretière, soit directement depuis la voirie du lotissement. Chaque accès sera de 3.0m

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.

3.3.1 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.

3.3.2 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.....).

Ces eaux pluviales privées feront l'objet de solutions compensatoires individuelles à la parcelle, permettant leur infiltration sur place par l'intermédiaire d'un dispositif de type tranchée drainante ou puisard de faible profondeur, adaptés à la nature perméable du sol et à la présence d'une nappe à faible profondeur. Ils seront réalisés par chaque propriétaire de lot à l'intérieur

de la parcelle.

Toute solution compensatoire sera en accord au Guide de solutions compensatoires d'assainissement pluvial et à la note de calcul PC501.

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.4. Emplacements poubelles et traitement des abords :

Tout bâtiment à usage d'habitation sera doté d'un local de rangement pour les poubelles, afin de rendre ces dernières invisibles de la voie d'accès.

Pour tous les lots n'ayant pas de façade donnant sur l'allée des Fleurs, une aire de présentation sera prévue pour une pour la collecte des conteneurs individuels des colotis. Les bacs devront être présentés les jours de collecte. Il est entendu qu'en dehors de ces jours ils seront entreposés sur les lots.

En cas d'absence de local, les poubelles seront rangées dans le garage.

3.5. Concernant l'image des bâtiments et paysagère

En accord à l'annexe I du PA02 – Charte paysagère.