

Projet de lotissement

"Allée des Chênes"

58 Route de Loustaou Vieil
33160 SAINT-AUBIN-DE-MEDOC

Cadastre Section AY numéros 268, 271 et 272

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	ET	01/03/2022	Première édition.
B			
C			
D			

Dossier n°220115
Février 2022

Suivi par CC/ET/MHD
Responsable XDG

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

MAÎTRE D'OUVRAGE



ATOL
39 Avenue du Château d'Eau
33700 MERIGNAC
Tél. : 09 52 12 42 16
Mail: atol@atolterrain.fr

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1/ OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, tout ou partie du lotissement.

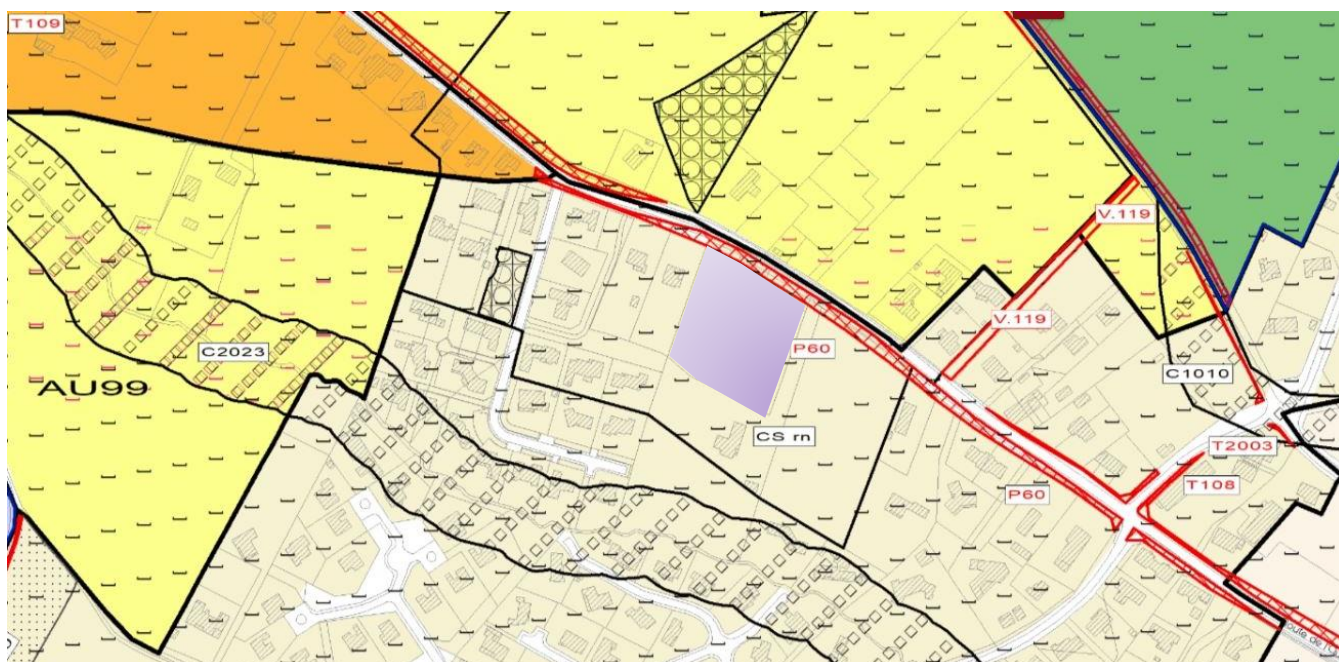
Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2/ CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « Allée des Chênes » situé sur la commune de Saint-Aubin-de-Médoc.

Ses règles viennent compléter et s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme du PLU 3.1 Bordeaux Métropole – Règlement zone UM20 – Tissus à dominante de maisons individuelles récentes (9ème modification du PLU approuvée le 24 janvier 2020).



*Extrait du plan de zonage du PLU de BORDEAUX METROPOLE
(version du 24 janvier 2020)*

Le périmètre est figuré sur un plan de composition dressé par ABAC GEOAQUITAINE, société de Géomètres-Experts. Ce plan de composition sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

3/ DIVISION DU TERRAIN

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est d'une façon générale divisé en zones, à savoir :

- terrains destinés aux espaces communs
- terrains destinés à l'appropriation divise.

Les diverses zones sont figurées sur le plan de composition annexé à l'arrêté municipal.

TITRE 2

RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

Les règles applicables à la parcelle sont celles du règlement du PLU en vigueur (UM20), à la date d'obtention du Permis d'aménager, complétées de la manière suivante :

ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les lots ne pourront recevoir qu'une seule maison d'habitation supportant 1 seul logement. Sur ces mêmes lots, les constructions à usage mixtes habitations-professions libérales sont autorisées à condition que le stationnement inhérent à l'activité professionnelle soit réalisé à l'intérieur du lot.

ARTICLE 1.4 – CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré à l'intérieur des lots. Deux places minimums seront à réaliser par les acquéreurs de chaque lot.

ARTICLE 2.1.1 – EMPRISE BÂTIE - SURFACE DE PLANCHER

A l'intérieur des lots privés les acquéreurs devront respecter une emprise bâtie maximum correspondant à 25% de la superficie du lot, conformément au tableau ci-dessous. Les piscines ne sont pas à inclure dans l'emprise si leur hauteur n'excède pas 60cm.

Lots privés	Superficie du lot (m²)	Emprise bâti maximum réglementaire (m²)
Lot 1	914	228
Lot 2	1064	266
Lot 3	924	231
Lot 4	1063	266
Lot 5	906	226
4871 m²		1217 m²

La surface de plancher totale est de 1200 m² (240*5).

Le lotisseur remettra à chaque acquéreur une attestation d'emprise bâtie et de surface de plancher maximale affectée à son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente et à chaque dépôt de permis de construire.

ARTICLE 2.1.4 – ESPACES EN PLEINE TERRE

A l'intérieur des lots privés les acquéreurs auront à réaliser des espaces de pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du lot, conformément au tableau de répartition ci-dessous.

Lots privés	Superficie du lot (m²)	Espace de Pleine Terre (EPT) minimum réglementaire (m²)
Lot 1	914	457
Lot 2	1064	532
Lot 3	924	462
Lot 4	1063	531
Lot 5	906	453
4871 m²		2435 m²

Les espaces de pleine terre seront libres de toute construction et non affectés au stationnement, engazonnés et recevront des plantations d'arbres ou d'arbustes (cf art 2.4.4).

Les acquéreurs devront inscrire un cercle de 10m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre, libre de toutes constructions.

Une attestation d'espaces de pleine terre minimum à réaliser par lot sera remise par le lotisseur à chaque acquéreur conformément au tableau ci-dessus.

ARTICLE 2.2.1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS NEUFS

Les constructions principales doivent être impérativement implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent au plan de composition annexé et s'analyse au droit du mur.

Les constructions annexes et piscines doivent être implantées dans les zones prévues sur le plan de masse.

ARTICLE 2.3.1 – PISCINES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES A L'HABITATION DE FAIBLES DIMENSIONS

Une seule construction isolée annexe à l'habitation pourra être autorisée par lot. Celle-ci devra respecter les conditions suivantes :

- emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m²
- hauteur totale inférieure ou égale à 4.50m
- hauteur de façade inférieure ou égale à 3.50m

Une annexe à l'habitation de type (abri de jardin, réserve à bois...), pourra également être implantée librement sur le lot dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2m50. **Cette annexe ne devra pas être implanté en limite d'emprise publique ou commune au lotissement.**

L'emprise bâtie de l'annexe se cumulera avec celle de la construction principale dans la limite de l'emprise bâtie autorisée par le lotisseur sur le lot excepté pour l'annexe de 10 m² d'emprise bâtie mentionnée ci-dessus, qui sera autorisée en supplément.

L'implantation d'une piscine par lot, dont la hauteur n'excède pas 60cm, sera implanté dans la zone aedificandi prévue à cet effet sur le plan PA4b.

ARTICLE 2.4.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra être conforme au PLU en vigueur.

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 le même soin et en cohérence avec le traitement 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.

Volumes – Toitures - Façades

Les toitures des constructions et annexes seront de préférence à pentes, d'environ 30%. Les toitures terrasses sont tolérées sur une proportion de 40% maximum sur la surface de la toiture.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rose sable vieillie double canal DC 12 TERREAL.

Les constructions seront de plain pied.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Le placage bois ou pierre pourront être acceptés et les parements sont autorisés autour de la porte d'entrée.

Les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne devront pas être visibles depuis l'alignement de la voie du lotissement. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions pour les appareils de chauffage ou à défaut sur les façades latérales ou arrière posés au sol pour les appareils de climatisation. Un habillage sera préconisé autour de ces équipements.

Les panneaux solaires seront insérés le mieux possible à la construction et avec le minimum de sur hauteur.

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades.

Matériaux

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.

Les enduits seront en finition gratté. Les enduits ou peinture devront être de ton clair (voir réf. coloris W&B ci-dessous, ou similaire) :



Les menuiseries seront de couleur grises ou noires en aluminium.

Les gouttières et descentes d'eau seront assorties aux couleurs des menuiseries.

NB : "Les annexes de plus de 10m2 devront être traitées dans les mêmes matériaux que l'habitation."

Portails - Portillon

Le portail devra être de couleur grise ral 7016, à barreaudage horizontal et motorisé.

Le portail sera implanté sur la limite de propriété ; devra permettre de desservir deux places de stationnement à l'intérieur du lot.

Le portail devra être de même hauteur que le mur de clôture de façade.

ARTICLE 2.4.2 CLOTURES

En bordure de voie : Les clôtures seront édifiées en limite d'espaces communs ou d'espaces publics. Elles seront constituées d'un mur de 1m20 enduit gratté REF WB001 pourvu d'une couverture en aluminium de couleur grise ral 7016.

En limite séparative : Les clôtures auront une hauteur maximale ne devant pas excéder 2 m. Elles seront constituées d'un grillage métallique de couleur foncée, (torsadé ou panneaux rigides), sur poteaux métalliques galvanisés doublé d'une haie vive d'essences mixtes proposées dans l'article 2.4.4 ci-après.

ARTICLE 2.4.4 AMENGEANT DES ABORDS ET PLANTATIONS

Les espaces verts communs représentent 1533m². Compte-tenu des masses végétales et des sujets existants, il y sera planté 2 arbres de grand développement.

A l'intérieur des lots, 6 arbres de grand développement seront abattus par l'aménageur. Les acquéreurs des lots auront l'obligation de replanter 6 arbres de grand développement (essences ci-après) et répartis de la manière suivante :

- Lot 1 : 3 arbres minimum à planter
- Lot 3 : 1 arbre minimum à planter
- Lot 5 : 2 arbres minimum à planter

La position des arbres à planter est recommandée sur le plan PA4b.

Le nombre d'arbres à planter sur les lots étant directement lié aux futurs projets de constructions et aux espaces de pleine terre réalisés, le quota des arbres à planter défini par la règle énoncée dans l'article 2.4.4.4 du PLU, sera apprécié dans le cadre de l'instruction des futurs Permis de Construire.

Cette répartition et leur implantation, tiendra compte des arbres existants sur le site.

Les lots 1, 3 à 5 comportent des arbres qui seront obligatoirement conservés et indiqués sur le plan PA4b.

Les autres arbres existants seront au maximum préservés. 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.

Essences d'arbres de grand développement : Chêne pédonculé, Chêne vert, Erable plane, Liquidambar, Tulipier de Virginie

Essences de haie : Filiaire (Persistant), Genêt, Abelia (Persistant), Spirée, Osmanthe (Persistant), Vitex, Viorne (Persistant)

ARTICLE 3.2 ACCÈS

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voirie intérieure d'une largeur de 3m. La position des accès figure sur le plan de composition annexé au présent dossier.

Les accès respecteront le libre écoulement des eaux pluviales de la voie du lotissement.

Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie du lotissement.

ARTICLE 3.3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ÉLECTRICITÉ ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Chaque terrain est desservi par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de Télécommunication et d'assainissement et il est fait obligation à chaque acquéreur de se raccorder sur chacun de ces réseaux en souterrain et en gravitaire pour l'assainissement.

EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra réaliser, à ses frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker et réguler les eaux générées par l'imperméabilisation et limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

Cette solution sera réalisée par l'acquéreur, par l'intermédiaire de massifs de stockage enterrés en briques creuses ou similaire, conformément aux annexes I et II et devra être jointe au dossier de permis de construire.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions vis-à-vis de son constructeur afin de s'assurer de la possibilité technique de l'évacuation de ces eaux pluviales (niveau de construction).

En aucune façon, cette évacuation ne devra être assurée par les branchements prévus pour l'évacuation des eaux usées.

ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade prévu à cet effet.

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.

En aucun cas, l'évacuation des eaux usées ne pourra se faire par l'intermédiaire du pot de branchement prévu pour l'évacuation des eaux pluviales.

ANNEXE I

Les co-lotis auront à réaliser, sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire permettant de stocker et rejeter les eaux avec un débit régulé à 3l/s/ha au réseau du lotissement.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un massif de stockage en briques creuses ou système similaire.

L'indice de vide de la brique creuse est de 0,70.

Les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot	Surface active du projet (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Massifs à réaliser en brique 2 x L x l x h	Volume d'eau stocké (m ³)
100 m ²	90	4,5	2 x 2,5 x 2,2 x 0,60	4,6
110	99	4,95	2 x 2,5 x 2,4 x 0,60	5,0
120	108	5,4	2 x 2,5 x 2,6 x 0,60	5,5
130	117	5,9	2 x 2,5 x 2,8 x 0,60	5,9
140	126	6,3	2 x 3,0 x 2,6 x 0,60	6,6
150	135	6,8	2 x 3,0 x 2,8 x 0,60	7,1
160	144	7,2	2 x 3,5 x 2,6 x 0,60	7,6
170	153	7,7	2 x 3,5 x 2,8 x 0,60	8,2
180	162	8,1	2 x 3,5 x 2,8 x 0,60	8,2
190	171	8,6	2 x 4,0 x 2,6 x 0,60	8,7
200	180	9,0	2 x 4,0 x 2,8 x 0,60	9,4
210	189	9,5	2 x 4,5 x 2,6 x 0,60	9,8
220	198	9,9	2 x 4,5 x 2,8 x 0,60	10,5
230	207	10,4	2 x 4,5 x 2,8 x 0,60	10,5
240	216	10,8	2 x 5,0 x 2,6 x 0,60	10,9
250	225	11,3	2 x 5,0 x 2,8 x 0,60	11,7

Le système de la brique creuse pourra être remplacé par un système équivalent mais le volume à stocker devra rester le même. Les calculs devront être repris en fonction du coefficient de vide du système retenu.

Dans tous les cas, le niveau du fond de massif devra permettre une bonne évacuation au regard de branchement situé en façade : pente minimale de 1 % et le volume de matériau devra être respecté.

Schéma du dispositif individuel de stockage des Eaux Pluviales à mettre en place par les acquéreurs

