

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.

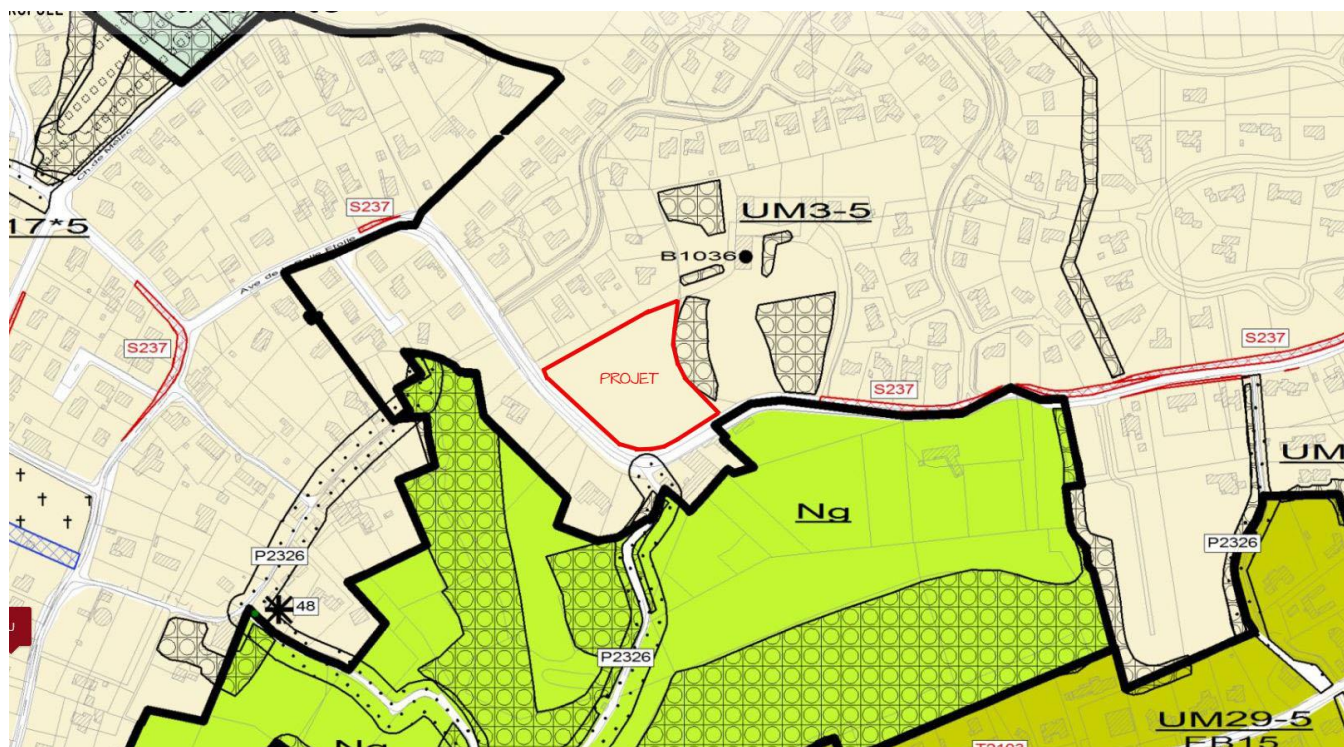
Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

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 « Hameau LUBER CHAPERON » situé sur la commune de BOULIAC.

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 UM3 – Tissus à dominante de maisons individuelles récentes (version approuvée en date du 16 décembre 2016).



*Extrait du plan de zonage du PLU de BORDEAUX METROPOLE
(version du 16/12/2016)*

Le périmètre est figuré sur un plan de composition dressé par ABACGEOAQUITAINE, Selarl 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

Le projet ayant une surface de plancher supérieure à 800 m², l'intégralité des règles ont été appliquées à l'ensemble du projet selon les prescriptions de l'art R151-21 du Code de l'urbanisme ainsi qu'au regard des dispositions du PLU 3.1 – Règlement zone UM3 – Article 2.2

ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

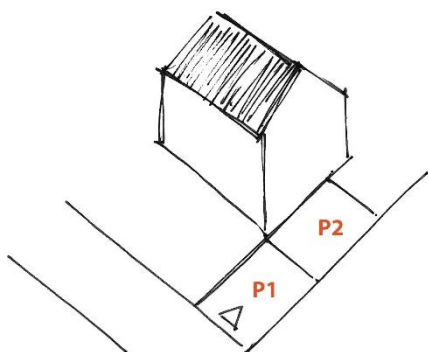
Les lots 1 à 8 ne pourront recevoir qu'une seule maison d'habitation supportant 1 seul logement. Le Macrolot pourra recevoir 5 logements maximum.

ARTICLE 1.4 – CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

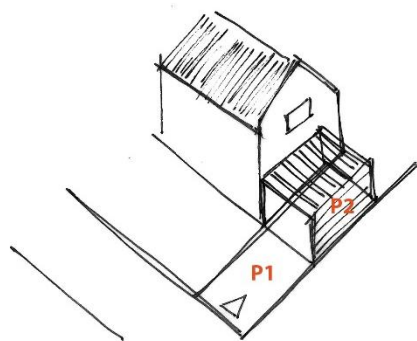
Le stationnement des véhicules devra être assuré à l'intérieur des lots. Deux places ouvertes (hors garage) minimums seront à réaliser par les acquéreurs de chaque lot. La position de ces deux places et des aires de dégagement devront clairement figurer sur les demandes de chaque Permis de Construire.

Exemple de volumétries et aménagement du stationnement :

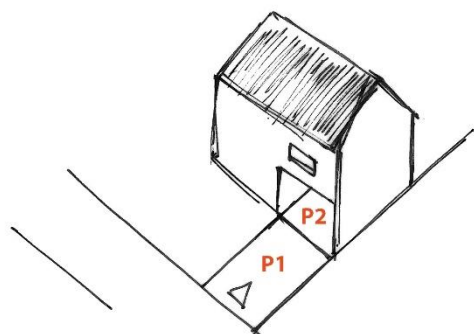
Situation 1- Sans garage



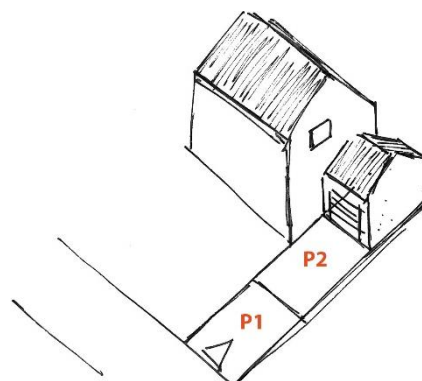
Situation 2 – Avec Carport



Situation 3 – Place couverte dans la construction principale



Situation 4 – Garage en retrait (10m de l'alignement)



ARTICLE 2.1.1 – EMPRISE BÂTIE - SURFACE DE PLANCHER

Pour le lotissement, l'emprise bâtie maximale sera de 2335 m² (11677m² x 0,2) et la **surface de plancher maximale sera de 3170 m²**.

Ces surfaces seront réparties par le lotisseur entre chaque lot, en fonction des besoins de chaque futur propriétaire selon le tableau de répartition suivant :

Lots privés	Superficie du lot (m ²)	Emprise bâtie maximum (m ²)	Surface de plancher maximum (m ²)
Lot 1	933	240	240
Lot 2	976	240	240
Lot 3	911	240	400
Lot 4	1028	250	400
Lot 5	1077	250	250
Lot 6	987	240	240
Lot 7	934	240	400
Lot 8	887	240	400
Macrolot	797	395	600
8530 m²		2335 m²	3170 m²

Le lotisseur remettra donc 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 2.1.3 – HAUTEURS

Les constructions seront obligatoirement de type plain-pied pour les lots 1, 2, 5 et 6. Un étage partiel sera autorisé sur les constructions édifiées sur les lots 3,4,7 et 8 à la condition que la surface de plancher de cet étage ne dépasse pas 60% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

ARTICLE 2.1.4 – ESPACES EN PLEINE TERRE

Pour le lotissement, les espaces en pleine terre à réaliser, par application des règles du PLU, sont de 4671 m² (0,40 x 11677 m²).

Ces espaces de pleine terre seront répartis respectivement dans l'emprise des espaces communs de l'opération, et sur les lots privés.

Les espaces de pleine terre réalisés devront représenter 40% minimum de la superficie de l'opération, soit 4671m². Ils devront être répartis sur les lots et les espaces communs selon le tableau suivant :

	Superficie du lot (m ²)	EPT minimum réglementaire (m ²)	
Lot 1	933	400	3495 m ²
Lot 2	976	400	
Lot 3	911	400	
Lot 4	1028	400	
Lot 5	1077	400	
Lot 6	987	400	
Lot 7	934	400	
Lot 8	887	400	
Macrolot	797	295	1176 m ²
Espaces verts communs	1176	1176	
		-	4671 m ²

Afin que l'opération respecte les quotas d'espaces de pleine terre réglementés, les plantations réalisées par l'aménageur dans l'emprise des espaces communs (cf PA4d Plan des Espaces de Pleine Terre) devront obligatoirement être conservées et entretenues par l'Association syndicale du lotissement.

ARTICLE 2.2.1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS NEUFS

Au regard de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, une zone aedificandi globale a été définie sur le projet à l'échelle de l'opération (cf PA4c).

A l'intérieur de cette zone ont été définies des zones aedificandi lot par lot, à l'intérieur desquelles seront implantées la construction principale, une annexe à l'habitation et piscine. Une zone aedificandi supplémentaire pour l'implantation d'une annexe à l'habitation pourra être autorisée par lot telle que définie sur le plan PA4c.

Celle-ci devra obligatoirement 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

Pour les lots 2, 4 et 5, les piscines pourront également être implantées à l'extérieure de cette zone, dans une zone aedificandi supplémentaire repérée sur le plan PA4c.

L'emprise bâtie de l'annexe à l'habitation se cumulera avec celle de la construction principale dans la limite de l'emprise bâtie autorisée par le lotisseur, dès lors que l'annexe a une surface supérieure à 10m².

L'implantation d'une piscine par lot dont la hauteur n'excède pas 60cm ne générera pas d'emprise au sol , **mais doit être déduite de l'espace de pleine terre.**

Une annexe à l'habitation de type (abri de jardin, réserve à bois...), pourra également être implantée sur le lot dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² pour les lots 1 à 8 et inférieure ou égale à 4 m² sur les lots issus de la subdivision du macrolot. Sa hauteur totale sera inférieure ou égale à 2m50. Cette annexe devra obligatoirement être implantée à l'arrière de la construction principale dans la zone aedificandi dédiée et ne générera pas d'emprise au sol supplémentaire.

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.

Toitures - Façades

Les toitures à pente seront recouvertes de tuiles « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle, les tuiles de teintes gris ou noir sont interdites. Les toitures plates ne devront pas comporter de matériaux sombre apparent.

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.

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 ou à défaut sur les façades latérales ou arrière. Les panneaux solaires seront soit au sol et dans ce cas non visible depuis l'alignement de la voie du lotissement, soit encastrés dans la toiture.

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 matériaux de placage hors matériaux naturels (pierre, ou bois) ou traditionnels sont proscrits.

Les couleurs employées en enduit ou en peinture seront claires, dans une gamme allant du blanc au Ton Pierre.

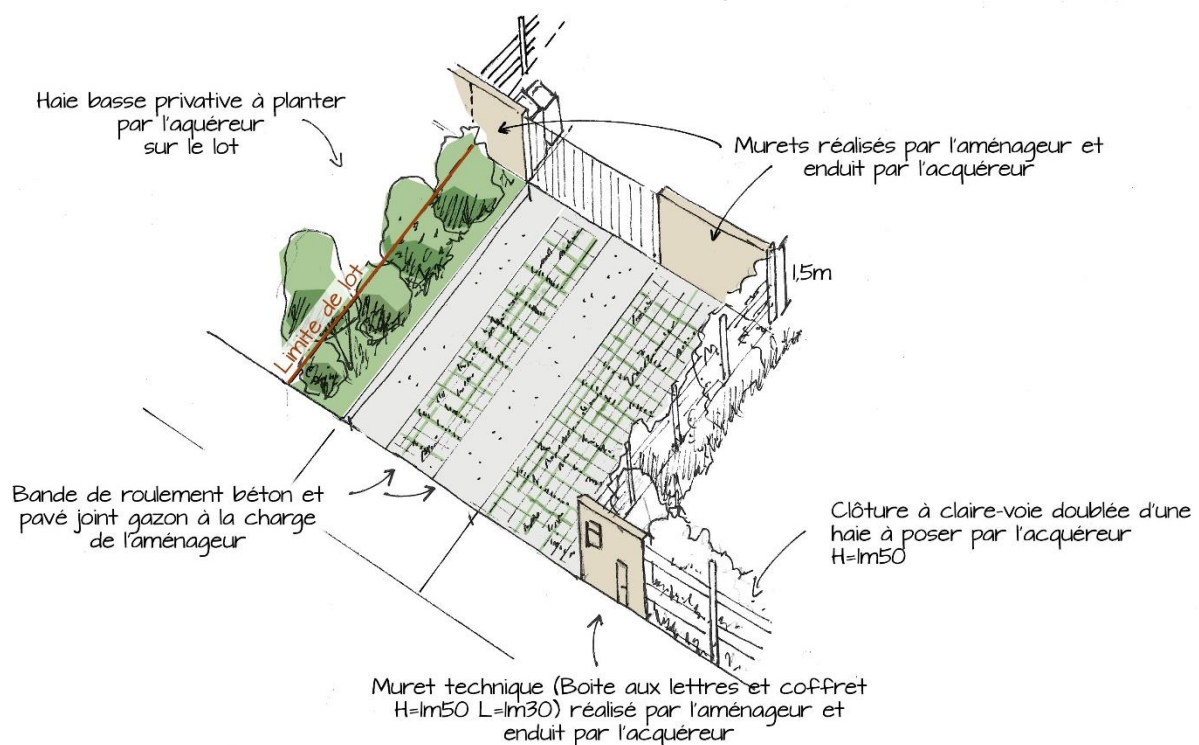
Murets techniques – Portails - Portillon

Au droit de chaque entrée de lot, un muret technique englobant les coffrets techniques, et boîte aux lettres de 1.50m de hauteur par 1.30m de largeur sera réalisé par l'aménageur et enduits par les acquéreurs des lots. Le muret devra obligatoirement être enduit de la même teinte que la construction principale.

Le portail et l'éventuel portillon resteront à la charge de l'acquéreur. Ils devront respecter une hauteur maximum de 1.50m en accord avec le gabarit de hauteur de la clôture de façade et seront positionnés dans la continuité de celle-ci. Ils pourront être de type coulissant ou battant et seront traités sobrement.

ARTICLE 2.4.2 CLOTURES

Schéma des clôtures – accès au lot :



La clôture à l'**alignement** de la voie du lotissement, des espaces communs devra être réalisée par les acquéreurs de la manière suivante :

- Clôture à claire-voie composée de poteaux en bois à section carré, et de deux lisses horizontales en bois avec une inter distance de 40 à 50cm. **La hauteur totale sera de 1m50.**
- Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie arbustive d'au moins 3 essences variées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

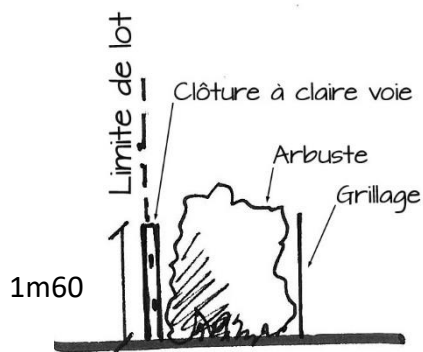
En limite séparative, les clôtures seront constituées **d'un grillage rigide noir ou gris anthracite. La hauteur totale sera de 1m60.** Elle sera de préférence doublée d'une haie variée d'au moins 3 essences.

Sur la longueur de l'accès au lot, soit sur 5m depuis l'alignement les clôtures sont interdites.

L'ensemble de ces clôtures, en limite séparative ainsi qu'à l'alignement, pourront éventuellement être doublées d'un grillage à l'intérieur du lot à l'arrière de la haie. Elle ne dépassera pas 1m60 de haut.

Pour les lots 5 à 8, en limite avec l'emprise publique avenue de la Belle Etoile, les clôtures seront constituées par du **grillage rigide noir ou gris anthracite d'une hauteur totale de 1m60** et seront implantées en limite de lot, à la charge de l'aménageur. Celle-ci sera doublée d'une haie vive plantée par l'aménageur.

Coupe de principe de l'implantation des clôtures



Clôture à claire-voie en bois



ARTICLE 2.4.4 AMENAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS



Spirée



Osmanthe



Laurier sauce



Abélia



Troène



Fusain ailé



Photinia



Nandina



Escallonia

Dans les lots privatifs les haies seront d'essences variées composées au minimum de 3 essences différentes, les haies monospécifiques étant interdites. Les essences de haies pourront être choisies parmi les végétaux ci-contre.

Les haies basses à planter (voir schéma article 2.4.2) en limite séparative des accès au lot pourront se composer de petits arbustes et vivaces. Elles seront à planter par les acquéreurs. Les essences seront choisies parmi les végétaux ci-dessous :



Pittosporum tobira



Gaurra



Ciste



Teucrium



Verveine de Buenos Aires



Rosier paysager

Les espaces de pleine terre devront comporter, à minima, un arbre de petit développement pour 40m² d'espaces de pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80m².

- Arbres de petit développement : sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte (exemple : Lilas des Indes, Magnolia, Néflier, Catalpa...)
- Arbres de moyen développement : sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte (exemple : Albizia, Erable champêtre, Amélanchier...)
- Arbres de grand développement : sujets de plus de 15 m de hauteur (exemple : Chêne, Charme, Liquidambar...)

Tableau des arbres à planter à l'intérieur des lots :

	EPT minimum réglementaire (m ²)	Arbre à planter minimum réglementaire (Moyen Développement) *	Arbre à planter par les acquéreurs	Arbres à planter l'aménageur (cf PA.4d)
Lot 1	400	5	5	0
Lot 2	400	5	5	0
Lot 3	400	5	5	0
Lot 4	400	5	5	0
Lot 5	400	5	2	3
Lot 6	400	5	2	3
Lot 7	400	5	2	3
Lot 8	400	5	2	3
Macrolot	295	4	4	0
Total	3495m²	44	32	12

**1 arbre de moyen développement = 2 arbres de petit développement*

Dans les espaces verts communs, 14 arbres de moyen développement devront être plantés par l'aménageur pour 1176m² d'espaces de pleine terre. Les arbres seront positionnés selon le plan des Espaces de Pleine Terre (PA.4d).

Aucun arbre de moyen ou grand développement ne sera abattu dans le cadre du Permis d'Aménager.

Sur les fonds des lots 5 à 8, une haie variée composée d'arbres et d'arbustes plantés par l'aménageur devra être entretenue (arrosage les premières années, taille...) par les acquéreurs. Le port libre (pas de taille régulière) de ces végétaux sera privilégié.

Les végétaux plantés ne devront pas être déplacés, ni remplacés ou le cas échéant par une essence présente dans la haie, soit parmi les essences suivantes :

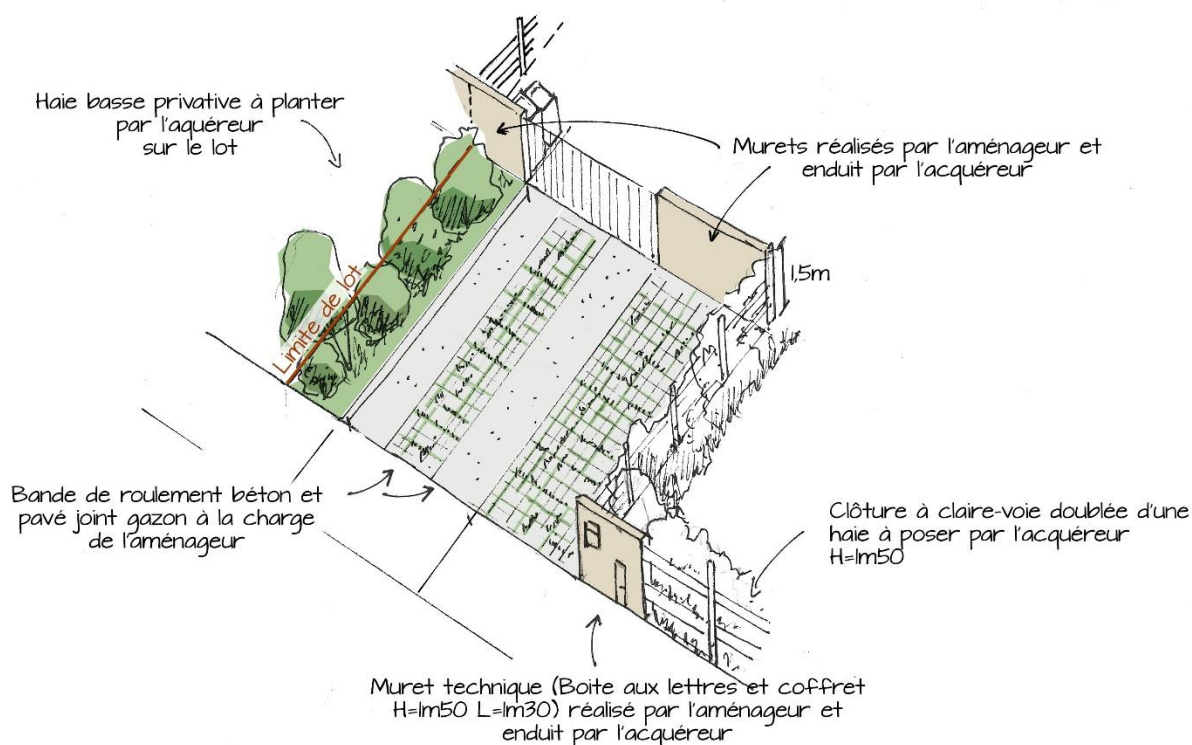


Autres essences d'arbustes : Houx, Sureau, Orme, Filaire, Pittosporum.

Les haies monospécifiques sont interdites.

ARTICLE 3.2 ACCÈS

Schéma de l'accès au lot



Les lots 1 à 8 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.

Les coffrets techniques, seront intégrés dans des murets techniques réalisés par l'aménageur selon les prescriptions de l'article 2.4.1 ci-dessus.

EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra réaliser, à ses frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker les eaux avant rejet au réseau du lotissement d'un débit régulé à 3l/s/ha.

Cette solution sera réalisée par l'intermédiaire de massifs de stockage enterrés en brique creuse 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 les pluviales issues de l'imperméabilisation de leur lot, et de ne les rejeter à l'exutoire (regard de branchement en façade de leur lot), qu'avec un débit de 3l/s/ha.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un ou plusieurs massifs de stockage en briques creuses ou système similaire (casiers, cailloux, bassins enterrés,...)

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

Pour des surfaces supérieures ou égales à 50m², les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot (m ²)	Surface active du projet (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Massifs à réaliser en brique n x L x l x h	Volume d'eau stocké (m ³)
50	45	2,3	1 x 2,5 x 2,4 x 0,60	2,5
60	54	2,7	1 x 2,5 x 2,6 x 0,60	2,7
70	63	3,2	1 x 3,0 x 2,6 x 0,60	3,3
80	72	3,6	1 x 3,5 x 2,6 x 0,60	3,8
90	81	4,1	1 x 3,5 x 2,8 x 0,60	4,1
100	90	4,5	1 x 4,0 x 2,8 x 0,60	4,7
110	99	5,0	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	10,6
230	207	10,4	2 x 4,5 x 2,8 x 0,60	10,6
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.

Nota : n = nombre de massif à réaliser
L = longueur du massif à réaliser
l = largeur du massif à réaliser
h = hauteur du massif à réaliser

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

