

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**COMMUNE DU TAILLAN MEDOC**

*« Le Mayne de la Bechade »*

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**PA 10**

**LE TAILLAN MEDOC**  
*« Le Mayne de la Bechade »*  
**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 Mayne de la Bechade** » 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 applicable à la Zone, complété pour les articles suivants :

## **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

### **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 profession libérales, il est exigé une place de stationnement par tranche 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m<sup>2</sup> par véhicule.

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 les lots 14 et 15, 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.

### 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, élévateurs...)

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 m<sup>2</sup> 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 **40%** de la superficie de la zone AU et **30%** de la superficie de la zone UM17 .

La surface de la zone AU étant de 11 882 m<sup>2</sup>.

La surface de la zone UM17 étant de 454 m<sup>2</sup>.

Elle autorise une emprise au sol maximale de 4 752 m<sup>2</sup> pour la zone AU et 136 m<sup>2</sup> pour la zone UM17 qui sera répartie comme suit :

- ▶ **306 m<sup>2</sup>** pour chaque lot sauf le lot 13
- ▶ **550 m<sup>2</sup>** pour le lot 13

Soit une surface d'emprise au sol effectif de 4 834m<sup>2</sup>.

La surface de plancher maximale étant de 2 460m<sup>2</sup>, elle sera répartie :

- ▶ **140 m<sup>2</sup>** pour chaque lot sauf pour le lot 13
- ▶ **500 m<sup>2</sup>** pour le lot 13

### 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 se situer en recul de 5m minimum à l'aplomb du garage afin de pouvoir créer une place de parking de midi.

### 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.

La cote des rez-de-chaussée 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

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement au-dessus du garage.

Prescriptions RTE :

Pour le lot 13 la hauteur au faitage est limité à 7.0m sur la partie nord du lot (voir plan de composition)

Pour les lots 14 et 15 la hauteur au faitage est limité à 8.0m sur la partie nord du lot (voir plan de composition)

### 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 autorisée est de **35%** de la superficie de la zone AU et **40%** de la superficie de la zone UM17 .

La surface de la zone AU étant de 11 882 m<sup>2</sup>.

La surface de la zone UM17 étant de 454 m<sup>2</sup>.

Soit 4341m<sup>2</sup> répartie :

- ▶ **129m<sup>2</sup>** pour chaque lot sauf le lot 13

- ▶ **450m<sup>2</sup>** pour le lot 13
- ▶ **2 096m<sup>2</sup>** pour les espaces vert collectifs

Soit une surface d'espace pleine terre effectif de 4 352m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m.

Aucune annexe n'est autorisée sur le lot 13.

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

### **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 et respecter la charte architecturale de la commune.

Les pignons aveugles seront interdits en façade sur voie.

Les constructions devront recevoir un enduit de « couleur claire ou de ton pierre » de finition grattée ou projetée fin de couleur unique. Les enduits à dominante bleu, vert, rose ou orange et en général les couleurs très contrastées et/ou artificielles sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées au-dessus des garages.

Les toitures devront être réalisées avec des tuiles ton vieilli, les tuiles noire ou grise sont interdites.

Toutefois, afin de souligner un volume de la construction, il sera admis l'utilisation de couleurs et de matériaux différents (bois par exemple).

On privilégiera les toitures 2 pentes

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**

Les clôtures devront être conformes au plan de localisation, pièce PA-4b

#### **Le long des voies nouvelles et dans les marges de recul:**

Les clôtures seront constituées d'un muret maçonné et enduit ton pierre d'une hauteur de 0.60m, surmonté d'éléments ajourés par des lames en bois, PVC ou aluminium verticales de couleur gris anthracite de largeur 0.20m.

La hauteur totale de ces clôtures ne devra pas dépasser 1,60 m.

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 à l'ensemble, ces portails et portillons seront ajourés avec 50% d'éléments plein et 50% d'éléments ajourés de couleur gris anthracite.

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.

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 modèles de clôtures devront impérativement être déposées dans le permis de construire de l'habitation principale.

#### **Entre les limites internes du programme:**

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), le dispositif ne devra pas dépasser 1,80 m maximum.

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 dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées 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.

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 non allergènes.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, à minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m<sup>2</sup>.

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 de l'opération est de **4 352m<sup>2</sup>**.

Elle impose 67 arbres de petits développements tels que : Pittosporum, tamaris, érable du japon, troène, prunus... et 21 arbres de moyens développements qui seront répartie comme suit :

- ▶ **4 arbres de petits développements** pour chacun tous les lots sauf le 13
- ▶ **12 arbres de petits développements** pour le lot 13
- ▶ **21 arbres de moyens développements** pour les espaces vert collectifs

Soit un nombre d'arbre de 88.

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

### **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 charetière, 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

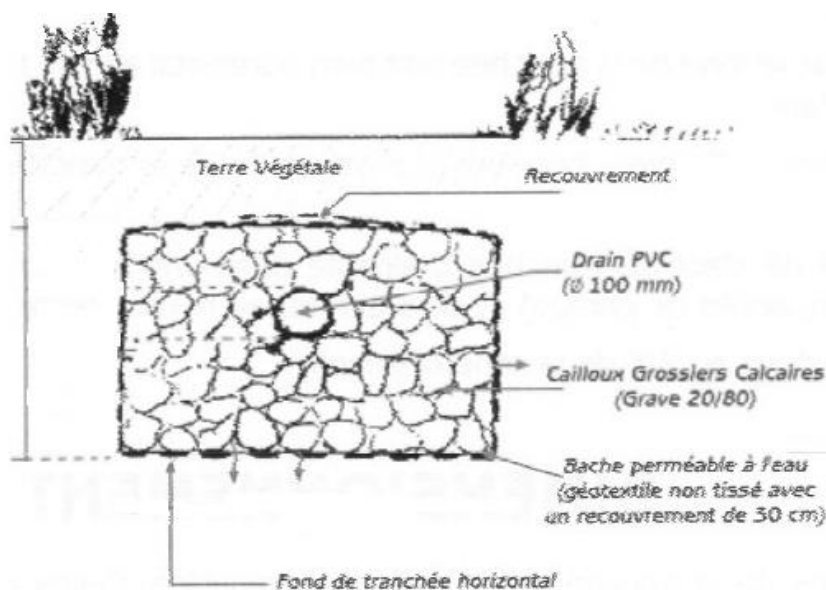
Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et son bon fonctionnement, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une compensation sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et des surfaces 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.

#### DIMENSIONNEMENT DES SOLUTIONS COMPENSATOIRES DES PARTIES PRIVÉES DU PROJET

Surfaces actives privatives →		100m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
Tranchées d'infiltration - Indice de vide : 0,3					
Largeur : 1 m Profondeur : 0,5 m Épaisseur matériaux : 0,5 m	Linéaire nécessaire	17 m	27 m	36 m	44 m
	Surface d'infiltration	17 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
	Volume de matériaux	9 m <sup>3</sup>	13,5 m <sup>3</sup>	18 m <sup>3</sup>	22 m <sup>3</sup>
	Volume de rétention	2,7 m <sup>3</sup>	4,05 m <sup>3</sup>	5,4 m <sup>3</sup>	6,6 m <sup>3</sup>
Volume utile pour T = 10 ans		2,6 m <sup>3</sup>	3,91 m <sup>3</sup>	5,21 m <sup>3</sup>	6,56 m <sup>3</sup>
Volume utile pour T = 100 ans		5,28 m <sup>3</sup>	7,93 m <sup>3</sup>	10,57 m <sup>3</sup>	13,28 m <sup>3</sup>
Surverse pour T = 100 ans		2,58 m <sup>3</sup>	3,88 m <sup>3</sup>	5,17 m <sup>3</sup>	6,68 m <sup>3</sup>

Remarque : cette solution pourra être substituée par des dispositifs équivalents dès lors que leur dimensionnement s'appuiera sur les hypothèses énoncées ci-dessus (perméabilité, contrainte de profondeur, temps de retour). Aux alentours du fossé traversant le site, le dispositif devra faire 0.30m maximum.





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 nouvelle.

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

**TABLEAU RECAPITULATIF**

Lots	Emprise bâtie	Surface de Plancher	Surface en pleine terre	Nombre d'arbres à planter *
1	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
2	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
3	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
4	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
5	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
6	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
7	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
8	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
9	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
10	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
11	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
12	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
13	550m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>	450m <sup>2</sup>	12
14	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4
15	306m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	4

\*Arbre de petit développement