

PA 10

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune d'ARTIGUES PRES BORDEAUX

Rue des Palombes



L'ILE AUX OISEAUX





L'ÎLE AUX OISEAUX

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

1°) Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « **L'Île aux Oiseaux** », 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. Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Le règlement du lotissement est celui de la zone UM17 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole à la date d'accord du permis d'aménager, sauf dispositions spécifiques indiquées ci-après.

2°) Champ d'application

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

Rappels : l'installation des clôtures et des piscines est soumise à autorisation.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1. Destination des constructions

Les constructions de « **L'Île aux Oiseaux** » sont à destination d'habitation.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions autres que celles à destination d'habitation.

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La cote des rez-de-chaussée des futures constructions devra être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

Chaque propriétaire de lot devra réaliser au minimum deux places de stationnement automobile à l'intérieur du périmètre de son terrain.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

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

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espaces en pleine terre).

2.1. Définitions, Principes et Règle

La surface de plancher de l'ensemble de l'opération « **l'Île aux Oiseaux** » étant supérieure à 800 m², l'intégralité des règles fixées ci-après s'applique à l'ensemble du projet (article 2.2 du PLU).

La surface de plancher totale des 18 lots réunis sera de **1.995 m² maximum** et sera répartie par l'aménageur en fonction des projets qui lui seront présentés.

Une attestation de surface de plancher sera délivrée par l'aménageur à chaque acquéreur.

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

Se reporter à l'article 2.1.1. du règlement du PLU

L'emprise bâtie maximale autorisée dans l'opération est de **3.659 m²**

L'emprise bâtie est répartie par l'aménageur conformément au tableau joint en annexe.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2) ci-après décrits.

Conformément au paragraphe 2.2. du PLU, les règles d'implantation sont appliquées à l'ensemble du projet.

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Se reporter à l'article 2.1.2.1. du règlement du PLU

Règle

Le recul des constructions par rapport à la voie de desserte interne du lotissement **sera de :**

- ♦ **3 m minimum** pour les lots n° **1, 8 et 16**
- ♦ **5 m minimum** pour tous les autres lots.

Le recul des constructions par rapport à la rue de Palombes (lot n° 1) sera de **5 m minimum**

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Se reporter à l'article 2.1.2.2. du règlement du PLU

Règles

Par rapport aux limites internes à l'opération :

- ⇒ Sur la limite latérale du côté de l'accès : $L \geq 0$ m (ou $L \geq 4$ m si façade avec baies)
- ⇒ Sur les autres limites internes à l'opération : $L \geq 3$ m (ou $L \geq 4$ m si façade avec baies)

La construction en limite de propriété est autorisée pour chaque lot aux conditions suivantes :

- ♦ uniquement le long de la limite du côté de l'accès
- ♦ exclusivement pour un garage en R+0 (3,5m de hauteur maximum).

Par rapport aux limites externes de l'opération (périmètre) :

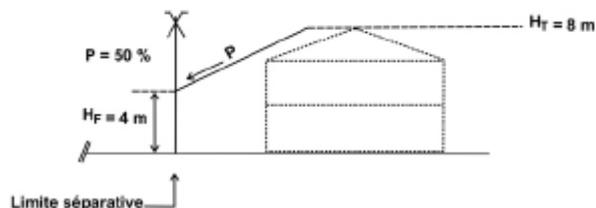
- ⇒ $L \geq H_F$

2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Règle

Les constructions doivent respecter les contraintes suivantes :

- Gabarit : $H_F = 4$ m / Pente 50 % / $H_T = 8$ m à partir des limites séparatives (voir schéma ci-dessous)
- Un étage sur rez-de-chaussée au maximum (R+1)
- Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative



2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Se reporter à l'article 2.1.4. du règlement du PLU

Règle

Le tableau joint en annexe 1 précise pour chaque lot, la surface minimum de l'espace en pleine terre (EPT) à respecter.

2.2. Dispositions réglementaires

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, les volumes bâtis doivent recréer le rythme de la séquence de voirie.

Si l'emprise projetée est supérieure à 240 m², il est imposé de fragmenter les volumes pour tenir compte des caractéristiques du secteur.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes précisent et complètent celles fixées par les règles énumérées dans les paragraphes 2.1.1. à 2.1.4. :

- Dans les marges de recul, les piscines et annexes, quelle que soit leur surface, sont strictement interdites ;
- Dans les marges de retrait, sont autorisées :
 - Les piscines dont la hauteur n'excède pas 60 cm, et à condition d'être au minimum à 2 m des limites séparatives et de fond de lot ;
 - 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 2,50m ;
 - Une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
 - une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m²,
 - une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m,
 - une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m,

2.4. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

Se reporter à l'article 2.4.1.1. du règlement.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

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 pignons, etc.),
- ⇒ de la volumétrie des toitures.

Tout particulièrement, elles devront se conformer aux règles suivantes :

- ⇒ Les volumes simples ou ensembles de volumes simples seront privilégiés ;
- ⇒ Les pignons aveugles en façade sur la voie de desserte du lotissement sont interdits ;
- ⇒ Les toitures, ou ensembles de toitures, à deux, trois ou quatre pentes sont autorisées dès lors qu'elles sont en cohérence avec l'architecture de la construction ;
- ⇒ Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, dûment validée par l'architecte conseil de la commune, les toitures terrasses pourront être autorisées (pas de toits terrasses accessibles à moins de 2m d'une limite séparative) ;

- ⇒ Les constructions comportant un étage sur rez-de-chaussée sont autorisées aux conditions suivantes :
 - ♦ La partie à étage devra être partielle et représenter au maximum 60% de l'emprise du rez-de-chaussée,
 - ♦ La façade sur rue devra proposer un traitement architectural permettant de « casser » la monotonie de la façade ;
 - ♦ Les volumétries monoblocs sont interdites.
- ⇒ Les couvertures seront en tuiles traditionnelles de type « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle, les tuiles noires sont interdites ;
- ⇒ Les débords de toits en bas de pente seront au minimum de 30 cm, à l'exception du côté de la semi-continuité où ils sont interdits.
- ⇒ Les menuiseries extérieures seront prioritairement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque. Les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Afin de préserver une harmonie, le nombre de couleurs est limité à deux.
- ⇒ Les enduits seront de teinte claire et de finition grattée ou lissée. Sont exclues les teintes vives et/ou à dominante de bleu, jaune vif, vert, rose, noir et gris foncé ;
Les bandes décoratives de couleurs sont à proscrire.

2.4.2. Clôtures

Elles sont soumises à autorisation et seront présentées en même temps que les demandes de permis de construire pour la construction principale.

En façade de lots les clôtures seront réalisées par l'aménageur (à l'exclusion des portails et portillons).

Elles seront composées d'une grille rigide de ton gris foncé, posée éventuellement sur un soubassement de 40cm maximum et d'une hauteur totale de 1,60m maximum (cf. annexe paysagère).

Elles seront doublées d'une haie libre et diversifiée telle que décrite dans le paragraphe 2.4.4.4. ci-après.

Cette clôture et cette haie devront être maintenus et entretenus par chaque propriétaire de lot.

Les portails et les piliers, s'ils existent, ne dépasseront pas 1,60 m de hauteur et seront à la charge des propriétaires des lots.

Pour assurer une harmonie à l'ensemble, les portails et portillons éventuels seront pleins et de même couleur que la grille de la clôture.

Les espaces entre la construction et l'alignement de la voie de desserte devront être plantés et en pleine terre, hors accès et stationnement, pour créer des jardins d'apparat.

Ces derniers devront être décrits dans le volet paysager de chaque demande de permis de construire.

Entre propriétés mitoyennes

Les clôtures seront constituées d'un grillage de type « panneaux rigides » gris anthracite d'une hauteur de :

- ♦ 1,60 m maximum dans la marge de recul de 5 m
- ♦ 1,80 m maximum au-delà de la marge de recul.

Ce grillage pourra être muni de lames d'occultation en bois clair et agrémenté de plantes grimpantes (cf. annexe paysagère) pour créer un écran visuel.

Dans le cas de terrains dont la pente nécessite de retenir des terres le long des limites séparatives, la mise en œuvre de murets de soutènement sera autorisée en mitoyenneté jusqu'à une hauteur de 0,50 m maximum par rapport au terrain le plus bas. La hauteur totale de la clôture (muret + grillage) ne pourra excéder les hauteurs maximales précisées ci avant.

2.4.3. Affouillement et exhaussement du sol naturel

Se reporter à l'article 2.4.3. du PLU.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

Se reporter à l'article 2.4.4. du PLU.

2.4.4.4. Aménagements paysagers et plantations

Dans le cadre de sa demande de permis de construire, chaque propriétaire de lot devra prévoir un volet paysager permettant de créer autour de sa construction un véritable environnement qualitatif.

Les règles suivantes devront notamment être respectées :

- ♦ Les arbres existant sur les lots, qui sont représentés sur le plan de composition du lotissement, devront être entretenus et conservés,
- ♦ La haie paysagée en façade sur voie, réalisée par l'aménageur, sera composée d'essence offrant des couleurs et floraisons variées qui seront choisies dans l'annexe paysagère ci-annexée.
Elle devra être maintenue et entretenue et taillée régulièrement à une hauteur de 1,60 m.
- ♦ Des arbres de petit et/ou moyen développement devront être plantés sur les lots conformément au tableau joint en annexe 2,
- ♦ Les essences des arbres à planter seront choisies dans l'annexe paysagère jointe au présent règlement,
- ♦ Les surfaces revêtues (type bétons, enrobés...) autour de la construction seront minimisées pour éviter de créer des ilots de chaleur.

Pour rappel :

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres à grand développement : les sujets de plus de 15m à l'âge adulte.

Les haies persistantes mono spécifiques et produisant beaucoup de déchets (troènes, thuyas, cyprès, cyprès de Leyland...) sont interdites.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.1. Desserte par la voirie

Tous les lots sont desservis par la voie interne du lotissement à créer.

3.2. Accès

Se reporter à l'article 3.2. du PLU.

3.3. Desserte par les réseaux

Chaque lot devra se raccorder, en souterrain, aux réseaux d'assainissement eaux usées, d'électricité basse tension, de téléphone et d'eau potable existant sous la voie publique le desservant. Ces raccordements doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.1. 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.

3.3.2. Eaux Pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

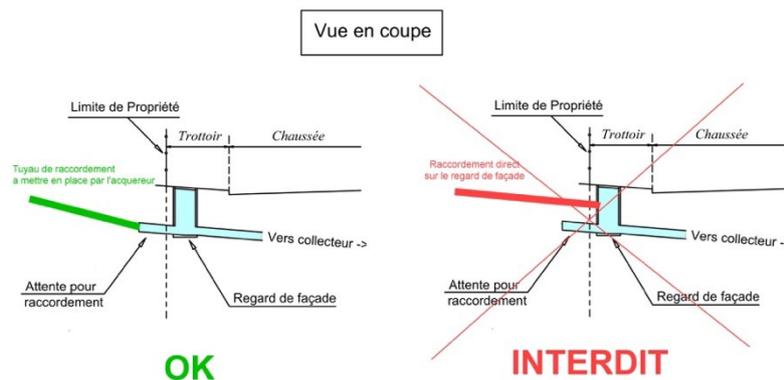
Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au branchement prévu à cet effet.

Dans ce dernier cas, le débit rejeté gravitairement au réseau du lotissement est plafonné à 3l/s/ha par la mise en œuvre d'une solution compensatoire permettant de limiter et d'étaler les apports pluviaux, conforme au tableau de dimensionnement et au schéma joint en annexe. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

Important pour les raccordements aux réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales :

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. 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 permettre une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.



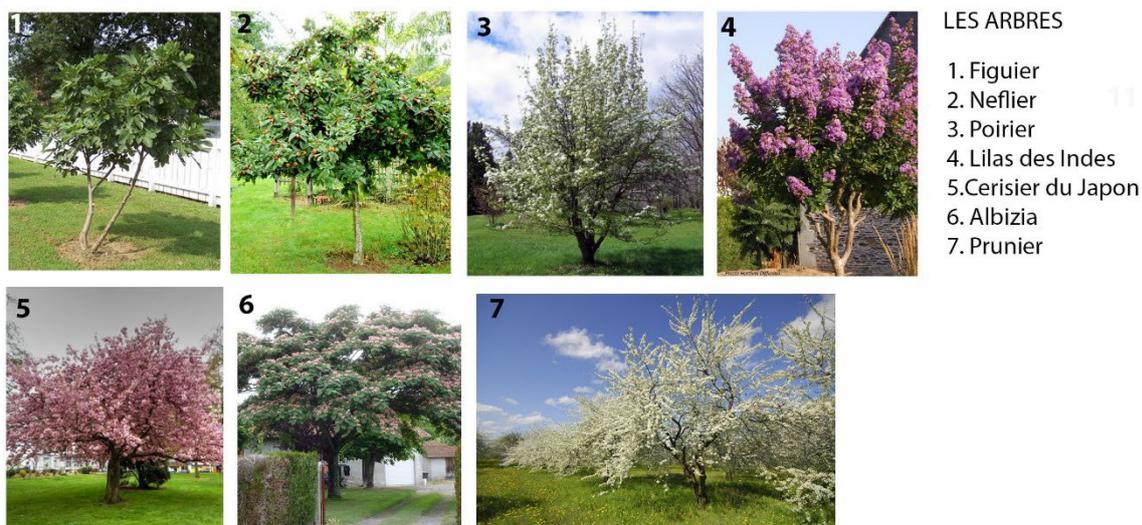
ANNEXE PAYSAGERE

Végétation des espaces privatifs

Dans les lots privatifs les clôtures devront être doublées d'un massif de vivaces, graminées et arbustes diversifiés. Les essences seront choisies parmi les végétaux ci-dessous.



Les essences d'arbres de petits développement à planter par les acquéreurs seront choisies parmi les végétaux ci-dessous.



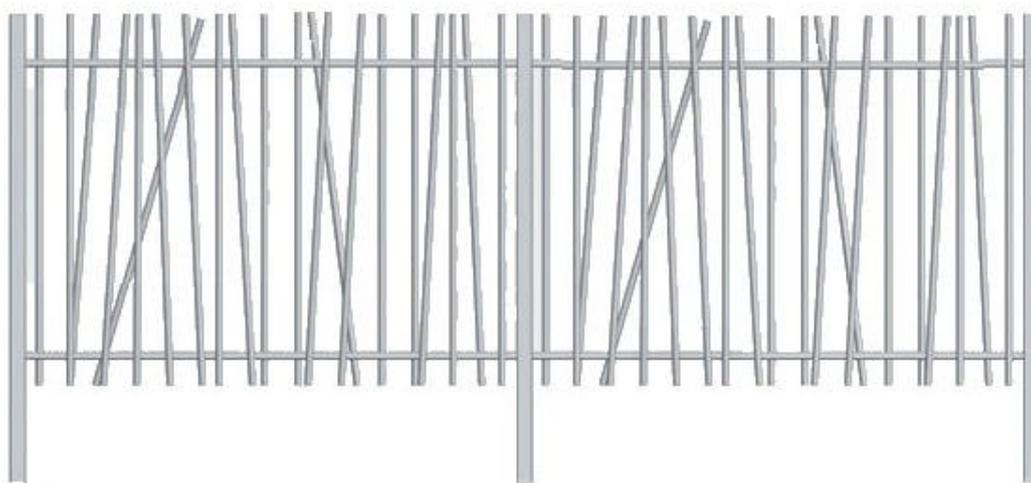
Les essences d'arbres de moyen développement à planter par les acquéreurs seront choisies parmi les végétaux du type ci-dessous.



LES ARBRES

1. Erable negundo
2. Erable champêtre
3. Catalpa
4. Sophora
5. Zelkova

Schéma **de principe** des clôtures de façades



ANNEXE 1

**Tableau de répartition de l'emprise bâtie maximum
et de l'espace en pleine terre minimum
sur les LOTS PRIVATIFS**

Lots	Emprise bâtie maximum	Espace en Pleine Terre minimum
1	260 m²	252 m²
2	208 m²	187 m²
3	213 m²	188 m²
4	220 m²	206 m²
5	220 m²	220 m²
6	177 m²	151 m²
7	177 m²	149 m²
8	177 m²	145 m²
9	203 m²	171 m²
10	220 m²	266 m²
11	177 m²	138 m²
12	177 m²	146 m²
13	220 m²	255 m²
14	202 m²	198 m²
15	202 m²	197 m²
16	202 m²	194 m²
17	202 m²	193 m²
18	202 m²	190 m²
TOTAUX	3 659 m²	3 446 m²

ANNEXE 2

Tableau de répartition des arbres à planter sur les LOTS PRIVATIFS

Abréviations : Arbres de petit développement = PD
Arbres de moyen développement = MD

LOTS	ARBRES CONSERVÉS	NOMBRE D'ARBRES MINIMUM À PLANTER
1		2 PD et/ou 1 MD
2	1 PD	2 PD et/ou 1 MD
3	2 PD	1 PD et/ou 1 MD
4		3 PD et/ou 1 PD + 1 MD
5	4 PD + 1 MD	
6	1 PD + 1 MD	
7	2 PD	
8	1 PD	1 PD et/ou 1 MD
9	1 MD	1 PD et/ou 1 MD
10	3 PD	1 PD et/ou 1 MD
11		2 PD et/ou 1 PD + 1 MD
12		2 PD et/ou 1 PD + 1 MD
13		4 PD et/ou 2 MD
14		3PD et/ou 1PD + 1 MD
15		3PD et/ou 1PD + 1 MD
16	2 PD + 2 MD	
17	3 PD	
18		3 PD et/ou 1 PD + 1 MD
TOTAUX	19 PD + 5 MD	28 PD et/ou 14 MD

**TOTAL : 47 arbres de petit développement (équivalent à 23 arbres de moyen développement)
5 arbres de moyen développement**

NOTE DE CALCUL EAUX PLUVIALES

Dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs des lots

Les acquéreurs des lots auront à réaliser, sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire permettant de limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

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 :

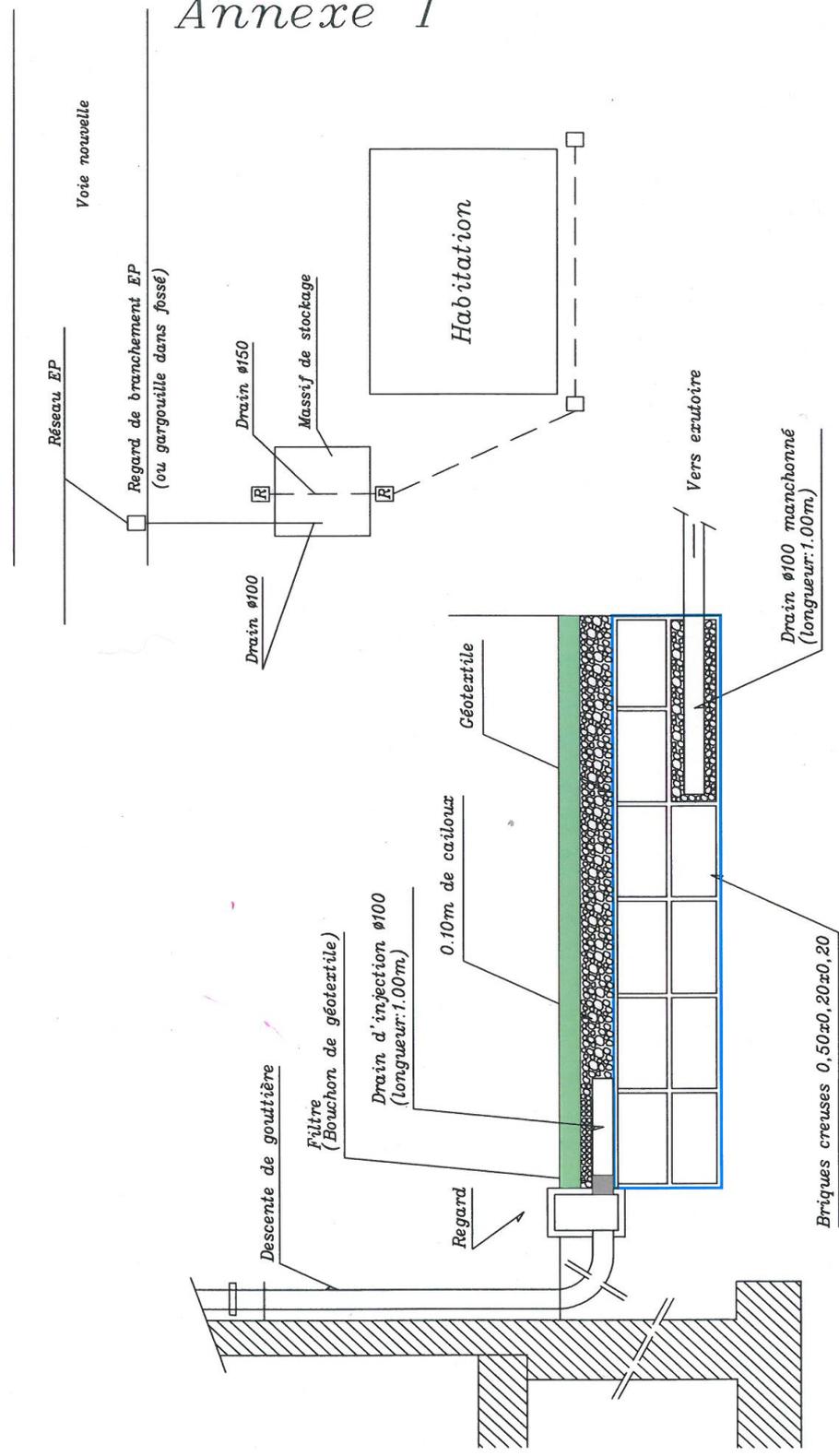
Surface imperméabilisée sur le lot	Surface active du projet (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Massifs à réaliser en brique 2 x L x l x h	Volume d'eau stocké (m ³)
100 m ²	90	4,50	2 x 2,5 x 2,2 x 0,60	4,6
110	99	4,95	2 x 2,5 x 2,4 x 0,60	5,0
120	108	5,4	2 x 2,5 x 2,6 x 0,60	5,5
130	117	5,9	2 x 2,5 x 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 en complément

Annexe I



**ARRETE DU MAIRE N° 2021/069
REGLEMENTATION DE LA CIRCULATION ROUTIERE
ET DES HORAIRES DE BRUIT**

Le Maire de la Commune d'ARTIGUES-PRES-BORDEAUX,

Vu les articles L 2212, L 2213-1, L 2213-4, 2214-4 à 2213-6 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu l'Ordonnance N° 2000-930 relative à la partie législative du code de la route et les décrets n° 2001-250 et 2001-251 relatifs à la partie réglementaire du code de la route ainsi que les textes les ayant modifiés et complétés,

Vu l'arrêté interministériel du 24 Novembre 1967 relatif à la signalisation,

Vu l'arrêté préfectoral relatif aux bruits de voisinage sur le département en date du 22 avril 2016,

Vu la loi N° 82-213 du 2 Mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

Vu le projet de construction d'un lotissement de 18 lots, au droit des parcelles cadastrées section AZ05/013/315 et BH130, sis 2 rue des Palombes référencé sous le numéro de dossier PA03301320X0001,

Vu la déclaration d'ouverture de chantier en date du 03 août 2021.

CONSIDERANT qu'en raison des travaux de construction de ce programme, il est nécessaire de sauvegarder la tranquillité publique et par conséquent de règlementer la circulation routière et les bruits liés aux chantiers,

A R R E T E

ARTICLE PREMIER : Les prescriptions du présent arrêté sont applicables à compter de sa date de signature et jusqu'à la date de dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

ARTICLE 2 : Aucune autorisation de stationnement ne sera délivrée sur le domaine public.

ARTICLE 3 : Les horaires de bruit au droit du chantier sont réduits aux dates et horaires suivants : du lundi au vendredi de 8 heures à 18 heures et interdit les samedis, dimanches et jours fériés.

ARTICLE 4 : Les prescriptions de circulations suivantes devront être respectées :

- le stationnement de tous les véhicules devra se faire sur le terrain d'assiette
- la vitesse sera limitée à 30 km/h au droit du chantier : les panneaux de « limitation de vitesse » seront implantés à 50 mètres de part et d'autre de l'accès.
- des panneaux « attention danger » avec panneau « sortie de camion » seront implantés à 50 mètres de part et d'autre de l'accès.
- un STOP sera instauré sur la sortie du chantier.
- le cheminement piéton sera basculé sur le trottoir d'en face avec la signalisation et la mise en sécurité correspondante.
- le stationnement des véhicules de chantier est interdit sur le domaine public,

ARTICLE 5 : Afin de garantir des conditions de circulation sécurisée au droit du chantier, la voirie et les cheminements piétons devront être maintenus dans un parfait état. Il appartient au responsable de chantier de prévoir toutes les mesures techniques nécessaires pour répondre à cette préconisation.

ARTICLE 6 : Les prescriptions du présent arrêté seront signalées aux usagers par une signalisation conforme à l'instruction du 24 Novembre 1967, ainsi que les textes qui l'ont modifiée ou complétée. La pose et la maintenance de la signalisation réglementaire seront assurées pour la sécurité des usagers par les entreprises chargées de l'exécution des travaux.

ARTICLE 7 : Monsieur le Commissaire de la Police Nationale de CENON,
Monsieur le Président de Bordeaux Métropole,
Monsieur le Directeur Général des Services,
Les entreprises intervenantes
sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera transmise aux entreprises concernées

Fait à ARTIGUES-PRES-BORDEAUX, le 03 août 2021

Alain GARNIER



Maire d'Artigues-près-Bordeaux
Vice-Président de Bordeaux Métropole

Le Maire,
- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification