

" Les Terrasses de la Courrège "

7, rue du Pouqueyras
33370 ARTIGUES-PRES-BORDEAUX

Cadastre Section AH numéro 223p

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
--------	------	------	--------------------------

A	XDG	15/11/2023	Première édition.
---	-----	------------	-------------------

B			
---	--	--	--

C			
---	--	--	--

D			
---	--	--	--

Dossier n°230505 (PA2)
Mai 2023

Suivi par CC/FVE
Responsable XDG

PA 10

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune d'ARTIGUES PRES BORDEAUX

Rue du Pouqueyras

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
« Les Terrasses de la Courrège »**



1°) Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « **Les Terrasses de la Courrège** », 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.

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

1. FONCTIONS URBAINES

1.1. Destination des constructions

Les constructions de « **Les Terrasses de la Courrège** » sont à destination d'habitation. Elles peuvent éventuellement abriter l'exercice d'une profession libérale.

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

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriel, 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 ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- 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 le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par logement, 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 ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du règlement du PLU.

2.1.2. Implantation des constructions

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

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2. Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- L1 : il s'agit de limites séparatives latérales ;
- L2 : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Le retrait L peut dépendre de l'existence d'une baie. Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée ;
- un châssis fixe et à vitrage translucide.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés :

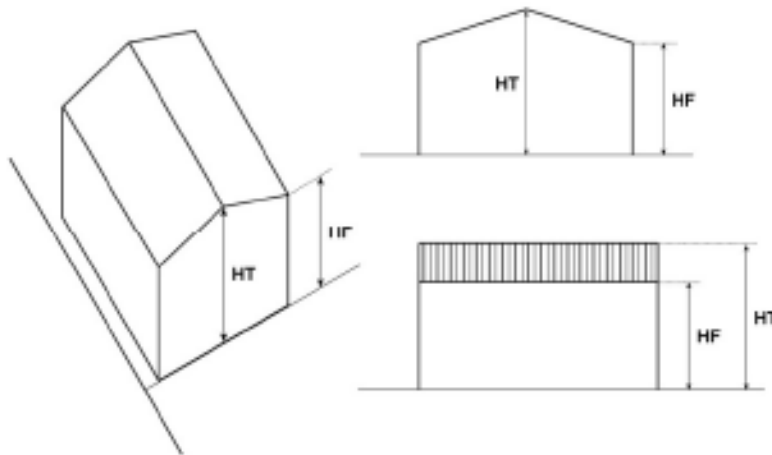
tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

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.*



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade HF ;
- une hauteur totale HT ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs HF et HT :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par une valeur en m² ou un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou à la surface de la bande d'implantation.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. 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 espaces en pleine terre :

- 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.

2.2. Dispositions réglementaires – cas général

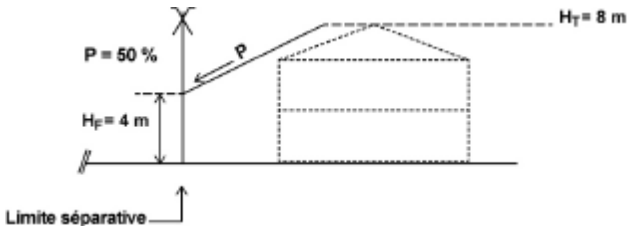
La surface de plancher de l'ensemble de l'opération « **Les Terrasses de la Courrège** » étant supérieure à 800 m², l'intégralité des règles du PLU en vigueur le jour de l'obtention de l'autorisation d'aménager, s'applique à l'ensemble du projet (article 2.2 et suivants).

La surface de plancher totale des 6 lots réunis sera de **1.500 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.

Le tableau 2.2.1 fixe les règles applicables pour chacun des lots du lotissement.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Implantation	<p>Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, les volumes bâtis doivent recréer le rythme de la séquence de voirie.</p> <p>Si l'emprise projetée est supérieure à 240 m², il est imposé de fragmenter les volumes pour tenir compte des caractéristiques du secteur.</p>
Emprise bâtie (EB)	<p>L'emprise bâtie maximale autorisée dans l'opération est de 1.535 m² (<i>surface du projet*EB maximum autorisé du PLU=5118*30%</i>)</p> <p>Elle est répartie par l'aménageur conformément au tableau joint en annexe 1.</p>
Recul (R)	<p>L'implantation des constructions <i>principales et les extensions devront</i> se trouver dans la zone délimitée prévue à cet effet, conformément aux plans PA4.</p>
Retrait latéral (L1) Retrait fond de parcelle (L2)	<p>L'implantation des constructions <i>principales et les extensions devront</i> se trouver dans la zone délimitée prévue à cet effet, conformément aux plans PA4.</p>
Espace en pleine terre (EPT)	<p>L'EPT minimum exigée dans l'opération est de 2048 m² (<i>surface du projet*EPT minimum exigé du PLU=5118*40%</i>)</p> <p>Le tableau joint en annexe 1 précise pour chaque lot, la surface minimum de l'espace en pleine terre (EPT) à respecter.</p>
Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)	<p>HT ≤ 8m, R+1 maximum</p> <p>Le gabarit (schéma ci-dessous) s'applique à l'unité foncière du projet de lotissement et se regarde par conséquent par rapport aux limites externes de ce dernier.</p>  <p>Toitures terrasses interdites.</p>

2.3. Cas particuliers

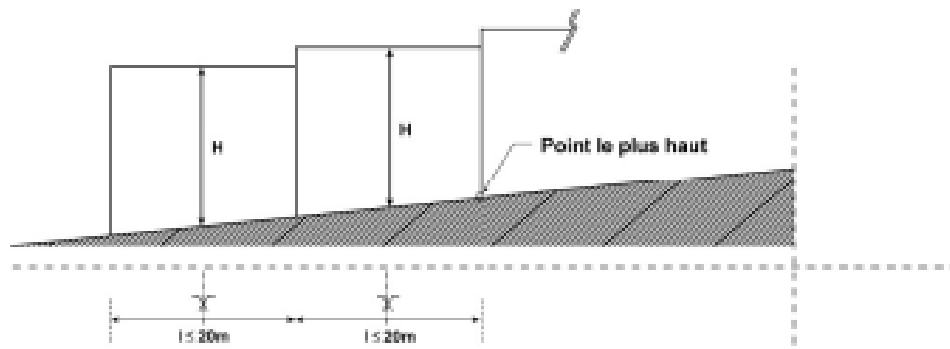
Les dispositions réglementaires suivantes précisent et complètent celles fixées par les règles énumérées dans les paragraphes 2.1.1. à 2.1.4. :

Dans les marges de retrait **hors retrait de façade** (retrait de 1m), sont autorisées :

- ♦ Une seule petite 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,

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



A l'intersection des deux bandes d'implantation pour lesquelles les hauteurs H ont des valeurs différentes, la hauteur HF et / ou HT applicable correspond à la valeur la plus importante.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

2.4. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

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 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 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.

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 ;
- ⇒ Les constructions comportant un étage sur rez-de-chaussée sont autorisées aux conditions suivantes :
 - ♦ 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 ou grises 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 :

- ♦ soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ;
- ♦ soit d'un grillage posé le cas échéant sur un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Les clôtures 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**.

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

Entre propriétés mitoyennes :

Les clôtures auront une hauteur de :

- ♦ **1,60 m maximum** dans la marge de retrait de 3 m par rapport aux façades des lots,
- ♦ **2 m maximum** au-delà de cette marge de retrait.

Les clôtures de type « transparentes » (grillage...) pourront être munies 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 **1 m maximum** par rapport au terrain le plus bas.

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

2.4.4.4. Aménagements paysagers et plantations

Dans le cadre du projet, il est prévu la plantation d'arbres conformément aux règles du PLU en vigueur le jour de l'obtention de l'autorisation d'aménager (Annexe 2 et pièce PA 4c du permis d'aménager).

Lors 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 ou plantés sur les lots, qui sont représentés sur le plan de composition du lotissement (**pièce PA 4c**), devront être entretenus et conservés par les acquéreurs des lots. En cas de mortalité ou d'état phytosanitaire déclinant, le remplacement des arbres sera à la charge des acquéreurs,
- ✦ La haie paysagée en façade sur voie, devra être 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.
- ✦ 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 îlots 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

Les lots sont accessibles par les accès à créer depuis la voie interne du lotissement.

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.

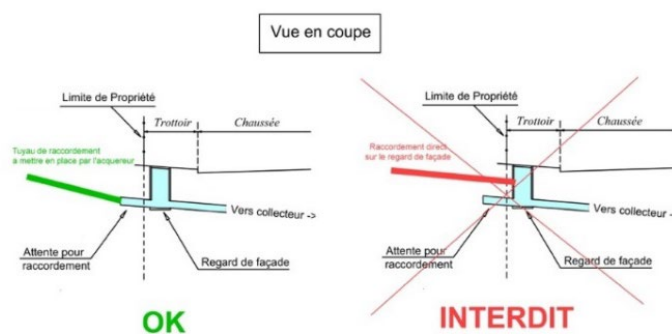
Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au branchement prévu à cet effet.

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 aux prescriptions de Bordeaux Métropole et au schéma joint en **annexe 3**. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompe 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

Les arbres à planter par les acquéreurs des lots seront sélectionnés dans la palette ci-dessous :

ARBRES TIGE PLANTES AUX ABORDS DU COURS D'EAU // ZONE HUMIDE



Saule blanc // GD



Aulne glutineux // GD



Frêne commun // GD



Bouleau verruqueux // GD



Bouleau pubescent // GD



Chêne pédonculé // GD



Charme commun // MD



Orme champêtre // GD



Peuplier noir // GD



Peuplier tremble // GD



Érable champêtre // MD

Les haies arbustives en limite de lots devront être d'essences régionales (**au moins 3 différentes**), de formes de couleurs et de hauteurs variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les essences seront sélectionnées dans la palette ci-dessous :

ESPACES VERTS PRIVATIFS // HAIES VIVES



Noisetier



Fusain d'Europe



Cornouiller sanguin



Sureau noir



Aubépine



Prunellier



Viorne aubier



Saufe pourpre



Saufe roux



Saufe à oreillettes



Bourdaïne



Nerprun



Sorbier des oiseaux



Poirier commun



Pommier sauvage



Cornouiller mâle



Amélanchier à feuilles ovales



Néflier sauvage



Erable champêtre



Charme commun

ANNEXE 1

**Tableau de répartition de l'emprise bâtie maximum
et de l'espace en pleine terre minimum**

Lots	Surfaces	Emprise bâtie maximum	Espace en Pleine Terre minimum
1	704 m ²	250 m ²	340 m ²
2	603 m ²	220 m ²	300 m ²
3	721 m ²	260 m ²	360 m ²
4	735 m ²	270 m ²	370 m ²
5	705 m ²	250 m ²	340 m ²
6	719 m ²	260 m ²	350 m ²
Espaces communs		-	253 m ²
TOTAUX		1 510 m ²	2 313 m ²
Règlementaire / PLU		≤ 1 535 m ²	≥ 2 048 m ²

ANNEXE 2

Tableau de répartition des arbres à planter sur les espaces privés et communs

Abréviations :

Arbres de petit développement	= PD
Arbres de moyen développement	= MD
Arbres de grand développement	= GD

Quantités réglementaires du PLU :

Espace en pleine terre minimum réglementaire du projet (EPT) = **2048 m²**

Arbres à justifier au titre de cet EPT = 2048 / 40 (si arbre PD) ou 2048 / 80 (si arbre de MD)
 ⇒ Soit 52 arbres PD ou 26 arbres MD

Arbres de moyen et grand développement abattus dans le cadre du projet à remplacer :
 1 arbre GD

⇒ Soit un total de **27 MD-GD à justifier dans l'opération**

Tableau de répartition des arbres dans le projet :

	Espaces privés (lots)	Espaces communs	Total
Arbres conservés	2 PD + 2 MD Soit un équivalent de 3 MD-GD	-	3 MD
Arbres à planter	22 MD	-	22 MD
Arbres abattus compensés	-	1MD+1GD	1MD+1 GD
Total des arbres dans le projet	2 PD + 24 MD Soit un équivalent de 25 MD-GD	1 MD + 1 GD	27 MD-GD

Tableau de répartition des arbres (PD-MD-GD) dans les lots et les espaces communs :

Lots	n° 1	n° 2	n° 3	n°4	n° 5	n° 6	Total lots	Espaces communs	Total
Nombre d'arbres à planter minimum MD - GD	2	3	4	5	5	3	22	2	24
Nombre d'arbres conservés	2	1	1				4		4
TOTAL projet	4	4	5	5	5	3	26	2	28

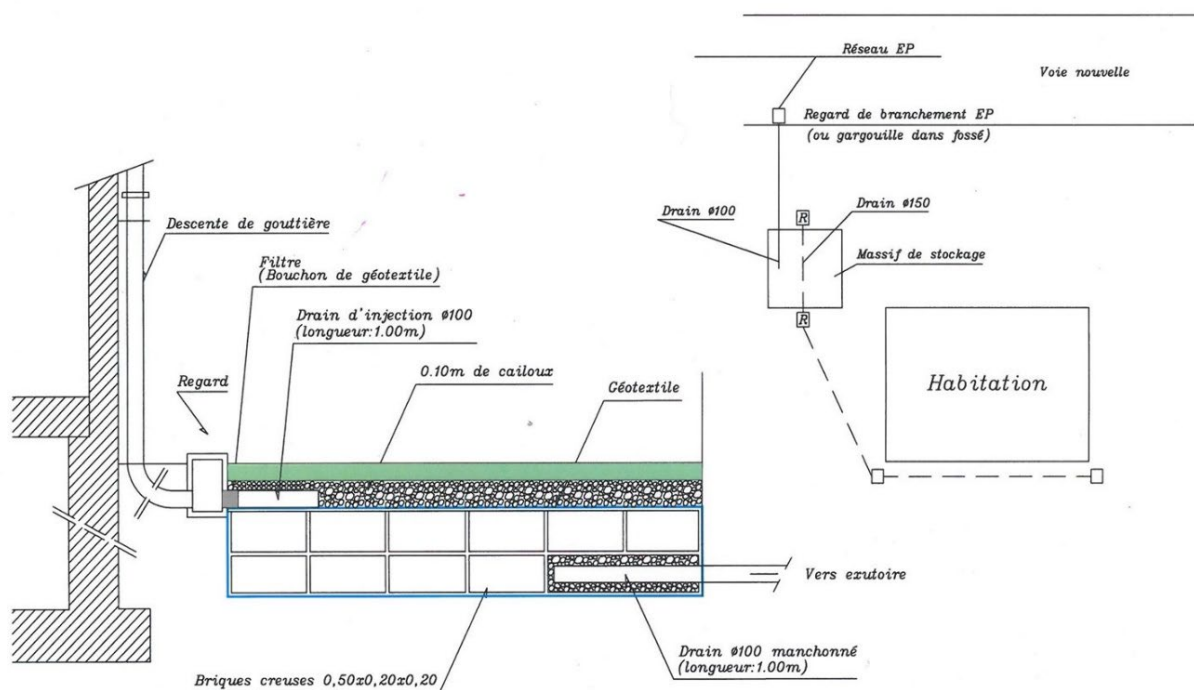
ANNEXE 3

NOTE DE CALCULS EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle et respecter la note de calculs disponible sur le site de Bordeaux-Métropole :

<https://leaubordeauxmetropole.fr/nos-services/autres-services/la-gestion-des-eaux-pluviales>

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



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.