

"L'Orée des Chênes"

47 Chemin des Peyreyres
33320 LE TAILLAN-MEDOC

Cadastre Section AK numéro 786

PRO

| Indice | Dess | Date | Objet de la modification |
|--------|------|------------|-------------------------------------|
| A | ET | 18/07/2022 | Première édition. |
| B | ET | 24/09/2022 | Suppression piste pompier. |
| C | BM | 17/06/2025 | Mise à jour pour dépôt modificatif. |
| D | JMG | 08/10/2025 | Mise à jour pour dépôt modificatif. |

Dossier n°211005
Juin 2022

Suivi par BM
Responsable XdG



REGLEMENT DU LOTISSEMENT APRES MODIFICATION

« L'Orée des Chênes »

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1/ OBJET DU RÈGLEMENT

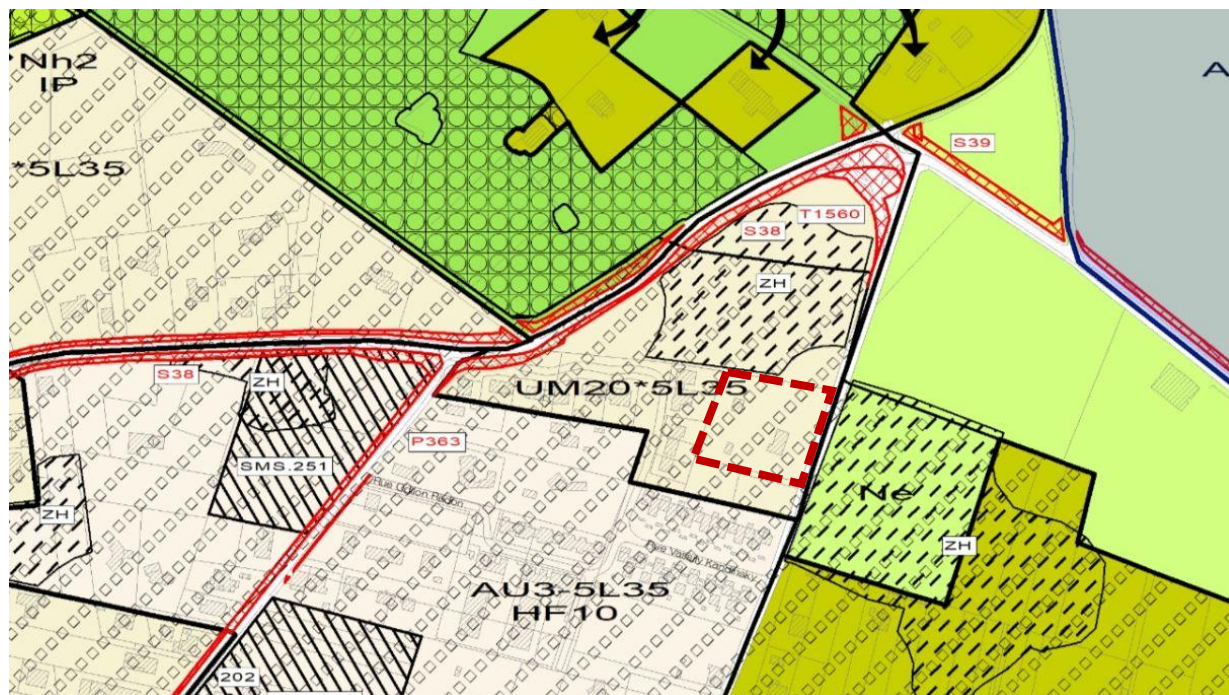
Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « L'Orée des Chênes » tel que son périmètre en sera défini par le permis d'aménager, puis par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés au dossier du permis. Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

2/ CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot. La conception des futures constructions du lotissement « L'Orée des Chênes », ainsi que les aménagements de leurs abords, doivent respecter les règles ci-après décrites.

Ses règles 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 (version 1^{ère} révision approuvée en date du 16 décembre 2016 et actualisation de la 9^{ème} modification du 24 janvier 2020).

Rappel : L'installation des clôtures et des piscines non couvertes est soumise à déclaration préalable.



Extrait du plan de zonage du PLU de BORDEAUX METROPOLE
(version du 24/01/2020)

Le périmètre est figuré sur un plan de composition dressé par ABAC GEO AQUITAINE 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

Le projet ayant une surface de plancher inférieur à 5 000 m², l'intégralité des règles de la zone UM20 du PLU de Bordeaux métropole et les dispositions complémentaires ci-après sont à appliquer lot par lot.

Certains articles du PLU sont complétés de la manière suivante :

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions du lotissement « L'Orée des Chênes » sont à destination d'habitation ou mixte profession libérale.

Les lots sont destinés à accueillir un logement.

ARTICLE 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 1.1.

ARTICLE 1.3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conforme au PLU en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

ARTICLE 1.4 – CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les voies et espaces communs du lotissement ne doivent pas être utilisés à usage de stationnement en dehors des emplacements prévus à cet effet.

2-MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2.1.1 – EMPRISE BÂTIE - SURFACE DE PLANCHER

L'emprise bâtie respectera les définitions et principes de l'article 2.1.1 et les dispositions réglementaires de l'article 2.2.1 du PLU de Bordeaux métropole – zone UM20, où **EB ≤ 25%**.

La surface de plancher totale et maximale autorisée sera de 1793m² et répartie tel que dans le tableau ci-dessous :

| Lots privés | Superficie du lot (m²) | Emprise bâtie maximum (m²) | Surface de plancher maximum (m²) |
|--------------------|--|--|--|
| Lot 1 | 456 | 114 | 228 |
| Lot 2 | 450 | 112,5 | 225 |
| Lot 3 | 420 | 105 | 210 |
| Lot 4 | 420 | 105 | 210 |
| Lot 5 | 503 | 125,5 | 251 |
| Lot 6 | 441 | 110 | 220 |
| Lot 7 | 391 | 98 | 196 |
| Lot 8 | 393 | 98 | 196 |
| Total | 3499 | 874 | 1748 |

ARTICLE 2.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions principales et les extensions devront se trouver dans la zone aedificandi prévue à cet effet, conformément au plan PA4 Plan de composition.

Le sens de faîtage principal est imposé et défini par le plan de composition PA4 du permis d'aménager.

ARTICLE 2.1.3 – ESPACES EN PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre à réaliser devront être supérieur ou égale à 50% de la superficie de chaque terrain, selon le tableau ci-après :

| Lots privés | Superficie du lot (m²) | Espace de Pleine Terre (EPT) minimum (m²) |
|--------------------|--|---|
| Lot 1 | 456 | 228 |
| Lot 2 | 450 | 225 |
| Lot 3 | 420 | 210 |
| Lot 4 | 420 | 210 |
| Lot 5 | 503 | 251 |
| Lot 6 | 441 | 220 |
| Lot 7 | 391 | 196 |
| Lot 8 | 393 | 197 |

Ces espaces correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet des 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 de servitude de passage ;
- L'aménagement de tout stationnement ;
- La construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;

Un cercle de 10m de diamètre doit obligatoirement pouvoir s'inscrire dans l'espace de pleine terre de chaque lot (position indicative sur le plan de composition PA4).

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

Une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) pourra être autorisée par lot. Celle-ci devra obligatoirement être implantée en semi-continuité et respecter les conditions suivantes et cumulatives :

- 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 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 devra obligatoirement être implantée à l'arrière de la façade principale et non accolée à un espace commun du 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 est autorisée et devra être implantée à l'arrière de la façade principale de la construction et respecter un retrait minimum 3m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

ARTICLE 2.4.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEUR ABORDS

La commune du Taillan-Médoc invite à se référer à la charte architecturale :

Charte architecturale, urbaine et paysagère - Site officiel de la ville du Taillan-Médoc (taillan-medoc.fr)

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.

ARTICLE 2.4.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Les toitures

Les toitures seront obligatoirement à pentes. Elles seront revêtues de tuiles de type S rouge, vieilles ou panaché (pente entre 20 et 35%). Les tuiles noires sont interdites. Le sens de faîtage principal est imposé, et défini par le plan de composition PA4 du permis d'aménager.

Les toitures terrasses accessibles sont interdites.

Les balcons et terrasses à l'étage sont interdits.

b) Les façades

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

Un bardage bois peut être envisagé, uniquement en vertical de façon ponctuel et pas sur toute façade. On privilégiera un traitement du bois « pré-patiné ».

Les pignons aveugles seront interdits en façade sur voie privée et publiques. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Pour le lot 1, la plus grande baie vitrée du séjour sera obligatoirement positionnée côte chemin des Peyreyres

Pour la composition des façades et notamment tailles et formes des ouvertures, se référer à la Charte architecturale, urbaine et paysagère de la commune du Taillan-Médoc, p36/37/42

c) Les ouvertures

Les menuiseries extérieures auront une teinte homogène dans les gris. Seule la porte extérieure pourra être dans une autre couleur (hors RAL7016 et noir).

TEINTE DES FACADES

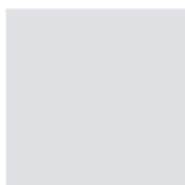


TEINTES MENUISERIES EXTERIEURES (hors porte palière)

Gris clairs



Gris colorés



d) Les gouttières

Les gouttières et descentes d'eau seront assorties aux couleurs des enduits (claires).

e) Divers

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'urbanisme 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.

ARTICLE 2.4.2 CLOTURES

- Portail

Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1.50 m. En cas de protections paysagères inscrites au PLU, qui imposent la transparence totale ou partielle des clôtures, les portails et portillons devront respecter la réglementation en vigueur.

Afin d'assurer une harmonie à l'ensemble, ces portails et portillons seront à barreaudages verticaux. Les lignes courbes seront exclues.

En tout état de cause, les acquéreurs devront mettre en place tout dispositif permettant d'éviter le ruissèlement des fonds privatifs sur la voirie nouvelle.

- Clôtures

Se référer à l'annexe 1 du règlement.

Les clôtures en limite sur voie interne du lotissement, à la charge des acquéreurs, seront obligatoirement en ganivelle d'1m50 de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives et en fond de lot, à la charge des acquéreurs, seront obligatoirement réalisées sans soubassement et réalisées de la manière suivante en Grillage soudé à maille carrée d'une hauteur de 1m50.

L'ensemble des clôtures sera de préférence doublé d'une haie variée. Les plantations sont à la charge des acquéreurs. Les haies monospécifiques sont interdites. Les haies de Thuya et de Bambou sont interdites. Les essences seront de préférences choisies dans la palette végétale de l'article 2.4.4 ci-après.



Référence : Grillage soudé



Référence : Ganivelle

ARTICLE 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.

ARTICLE 2.4.4 AMENAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS

Dans le cadre des Permis de construire, chaque propriétaire de lot devra prévoir un volet paysager permettant de créer un environnement qualitatif autour de ses constructions.

Les règles suivantes devront être respectées :

- Les arbres existants de moyen et grand développement devront être préservés au maximum, et être abattus uniquement pour les besoins des constructions,
- Les surfaces revêtues autour de la construction seront minimisées pour éviter de créer des ilots de chaleur.
- Dans les lots privatifs les haies seront d'essences variées composées au minimum de 3 essences différentes, les haies monospécifiques étant interdites. Les haies de Bambou et de Thuya sont interdites. Les essences de haies seront choisies parmi les végétaux ci-dessous.



Conformément au PLU, les jardins privés 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.

Lorsqu'un arbre de moyen développement ou grand développement sera coupé lors du projet, un sujet de gabarit équivalent à l'âge adulte devra être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

-Arbres de **petit** développement (PD) : sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte (exemple : Lilas des Indes, Magnolia, Néflier, Catalpa...)

-Arbres de **moyen** développement (MD) : sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte (exemple : Albizia, Erable champêtre, Amélanchier...)

-Arbres de **grand** développement (GD) : sujets de plus de 15 m de hauteur (exemple : Chêne, Charme, Liquidambar...)

Ci-dessous un tableau récapitulatif des arbres existants et leur développement, les espaces de pleine terre minimum à réaliser et les plantations à réaliser pour chacun des lots :

| Lots privés | Superficie du lot (m ²) | Espace de Pleine Terre (EPT) minimum (m ²) | Nombre d'arbre existant | Nombre d'arbre minimum sur le lot |
|-------------|-------------------------------------|--|-------------------------|-----------------------------------|
| Lot 1 | 456 | 228 | 2 PD | 3GD/MD ou 6PD |
| Lot 2 | 450 | 225 | 1 PD | 3GD/MD ou 6PD |
| Lot 3 | 420 | 210 | 1 GD et 1 PD | 3GD/MD ou 5PD |
| Lot 4 | 420 | 210 | 4 PD | 3GD/MD ou 5PD |
| Lot 5 | 503 | 251 | 1 GD et 2 PD | 3GD/MD ou 6PD |
| Lot 6 | 441 | 220 | 0 | 3GD/MD ou 6PD |
| Lot 7 | 391 | 196 | 1 MD et 1 PD | 3GD/MD ou 5PD |
| Lot 8 | 393 | 197 | 0 | 3GD/MD ou 5PD |

(PD=Petit développement, MD=Moyen développement, GD= Grand développement)

2-DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

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 ne rejeter à l'exutoire qu'un débit limité.

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.

Les noues existantes en limite Nord du périmètre d'opération et figurant sur le plan d'état des lieux (pièce PA3), seront conservées.

ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Les eaux vannes et eaux usées seront obligatoirement 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.

ORDURES MENAGERES

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.

Plan de parcelles cadastrales de la commune de Peyreyres.

Parcelles identifiées :

- LOT N°1
- LOT N°2
- LOT N°3
- LOT N°4
- LOT N°5
- LOT N°6
- LOT N°7
- LOT N°8

Annotations et légende :

- Clôture existante conservée
- Clôture à poser (H=1m50)
- Clôture en grillage soudé à maille carrée (H=1m50)
- Les soubassements sont interdits
- Clôture existante conservée
- Chemin
- des
- Peyreyres
- (AK 643)
- (AK 644)
- (AK 645)
- (AK 785)
- (AK 788)

ANNEXE II

Pour une surface imperméabilisée par lot inférieure à 100 m², l'acquéreur sera exempté de réaliser une solution compensatoire.

Pour une surface imperméabilisée par lot supérieure à 100 m², 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 | | 0 | Pas de massif à réaliser | 0 |
| 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*

