REGLEMENT DE LOTISSEMENT

a) GENERALITES

Le règlement de lotissement définit les règles d'urbanisme complémentaires à celle prévues par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date d'autorisation du lotissement à Ambarès-et-Lagrave (33).
Elles s'imposent à toute construction à réaliser à l'intérieur du périmètre du lotissement. En cas de contradiction entre les règles fixées par le présent règlement et celles du PLU, ces dernières s'appliqueront.

Le lotissement se situe en zone UM20 du PLU qui a vocation à accueillir un tissu à dominante de maisons individuelles récentes. Le présent règlement et ses annexes doivent être rappelés dans tous les actes d'attribution de lots, portant sur des parcelles déjà construites ou non, par voie de reproduction intégrale.

b) NOMBRE DE LOGEMENTS

Il ne pourra être construit qu'un seul logement par lot attribué.

SURFACES DE PLANCHER / NIVEAUX/ RETRAIT et RECUL

La surface maximale de plancher est de 400m² pour chaque lot. La surface pour l'ensemble de l'opération atteint 5090m² de surface de plancher. L'opération totalisant plus de 5 000 m² de surface de plancher, les règles du PLU applicables sont celles d'une opération de 3 constructions nouvelles ou plus sur des terrains contigus et desservis par une même voie.
Nous proposons pour le recul sur voie interne à l'opération de nous mettre en retrait de R=3.5m, soit un retrait adapté à la séquence bâtie. Nous limitons l'impact du projet sur la parcelle 280 en imposant des maisons à simple RDC en lisière de cette parcelle pour les lots 10 à 14. Des prescriptions supplémentaires sont appliquées pour ces lots qui devront respecter une hauteur maximale au faîtage de 5.25m. Pour éviter des zones d'implantation en lanière **pour les lots 12/13 et 14** et pour compenser cette limitation de hauteur, nous proposons un recul de 3.5m sur voie interne à l'opération. Nous reconduisons ce retrait sur les autres parcelles afin d'homogénéiser les règles d'implantation sur l'ensemble du lotissement.

c) GESTION DES EAUX PLUVIALES

Si cela est possible, une gestion autonome des eaux pluviales sera imposée à chaque acquéreur. Les ouvrages devront être conçus pour être en capacité de gérer des évènements pluvieux de fréquence 30 ans. Un système d'infiltration des eaux pluviales propres à la parcelle devra être mis en oeuvre par chaque acquéreur de lot dans le cadre de son permis de construire. Les contraintes seront les suivantes :

- Préservation à minima d'une zone tampon de 1m non saturée entre le point le plus bas infiltrant de l'ouvrage et le toit de la nappe,
- S'assurer que la perméabilité permettra l'infiltration au droit de l'ouvrage,
- Les systèmes d'infiltrations ne doivent pas accueillir des eaux autre que les eaux pluviales. L'usage de produits phytosanitaires est interdit.
- Le dimensionnement du système d'infiltration sera établi en fonction des résultats de l'étude géotechnique.

A défaut, les eaux pluviales seront rejetées gravitairement sur le réseau créé avec un débit rejeté plafonné à 3 l/s/ha.

e) SEUIL MINIMUM DES PLANCHERS

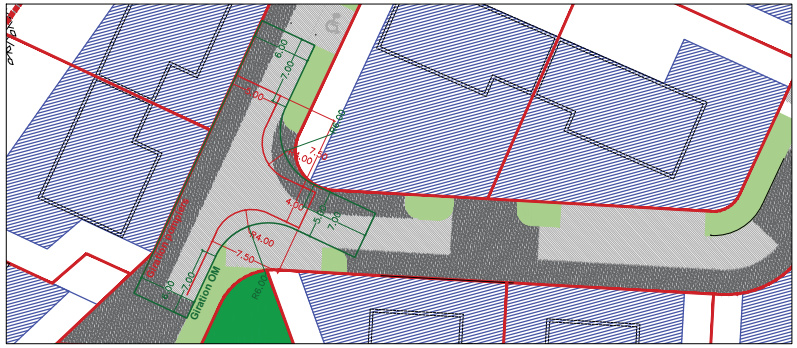
La cote de seuil minimum est de 6.45m NGF afin de respecter les prescriptions sur le risque inondation. En dessous de cette cote, le terrain naturel doit rester inondable et les bâtiments doivent être transparents à l'eau.

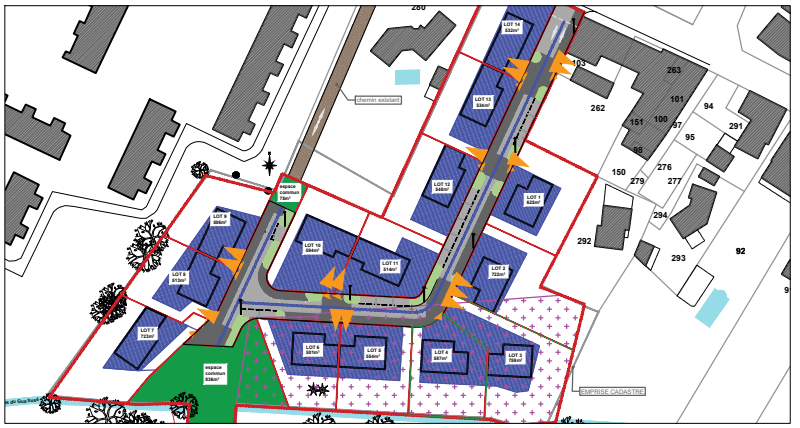
f) SEUIL MINIMUM DOBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est assuré sur le terrain même de chaque lot avec un minimum de 2 places.
Pour les visiteurs, 14 places (dont 1 PMR) se trouvent au niveau de la voirie distribuant les lots qui sera rétrocédée à Bordeaux Métropole. Dans la proposition de modèle de maison nous veillons à implanter le garage avec un recul de 5,5m par rapport à la limite sur voie afin d'avoir 1 place de stationnement supplémentaire devant le garage et ainsi répondre aux règles du PLU, à savoir 2 places par logement une place close et couverte (garage) et une non close non couverte (devant le garage).

g) GESTION OM

Le ramassage des ordures ménagères se fait au porte à porte. Les rayons de giration (en vert sur le plan) permettent le retournement d'un camion de 26 tonnes (voir ci après).



h) ACCES AUX LOTS et CLOTURES

Les accès aux lots seront imposés, conformément au plan PA4 (voir ci après).
Les lots 2 à 6 suivront les prescriptions C2008 du PLU pour les espaces naturels.