

Lotissement " Le Carré de la Gardette "

7 Avenue de la Gardette
33 560 CARBON-BLANC

Cadastre Section AR numéros 299 et 479

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	FS	09/06/2026	Première édition.
B			
C			
D			

Dossier n°260507
Juin 2026

Suivi par FS
Responsable JMN

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Lotissement « Le Carré de la Gardette »

I – DISPOSITIONS GENERALES

1/ OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, tout ou partie du lotissement.

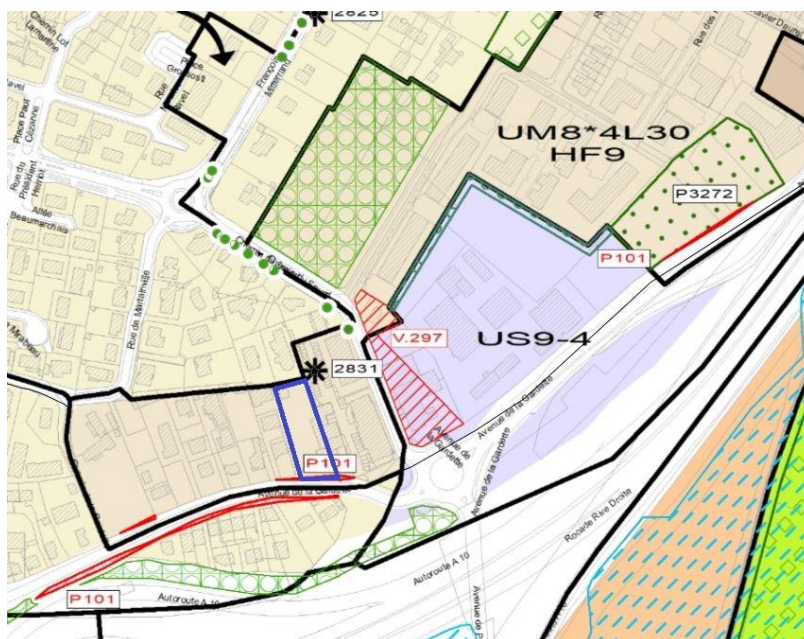
Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2/ CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « Le Carré de la Gardette » situé sur la commune de CARBON BLANC.

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 UM8 – Tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes.



Extrait du plan de zonage du PLU de BORDEAUX METROPOLE
(version du 02/02/2024)

Le périmètre est figuré sur un plan de composition dressé par ABAC-GEOAQUITAINE 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.

II – REGLES D'OCCUPATION DES SOLS

Application des règles du règlement du Plan Local d'Urbanisme 3.1 de Bordeaux Métropole (Zone UM8), à la date de la délivrance du Permis d'Aménager, complétées de la manière suivante :

ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les lots ne pourront recevoir qu'une seule maison d'habitation supportant 1 seul logement. Sur ces mêmes lots, les constructions à usage mixtes habitations-professions libérales sont autorisées à condition que le stationnement inhérent à l'activité professionnelle soit réalisé à l'intérieur du lot.

Les subdivisions de lot sont interdites.

ARTICLE 2.1.1 – EMPRISE BÂTIE - SURFACE DE PLANCHER

Des surfaces d'emprises bâties maximales et des surfaces de planchers maximales ont été définies pour chaque lot et sont répertoriées dans le tableau ci-après :

Lots	Surfaces	Emprise bâtie maximale	Surface de plancher maximale
2	656	262	249
3	573	229	249
TOTAUX	1229 m²	491 m²	498 m²

ARTICLE 2.1.4 – ESPACES EN PLEINE TERRE

A l'intérieur des lots privés, les acquéreurs auront à réaliser une surface minimale d'espaces de pleine terre, conformément au tableau de répartition ci-dessous.

Lots	Surfaces	Espace en Pleine terre minimum
2	656	230
3	573	201
TOTAUX	1229 m²	431 m²

Les espaces de pleine terre seront libres de toute construction et non affectés au stationnement, engazonnés et recevront des plantations d'arbres ou d'arbuste (cf art 2.4.4)

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

EAUX PLUVIALES

Les acquéreurs des lots 2 et 3 devront réaliser, sur leur lot et à leur frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker puis d'infiltrer ses eaux pluviales in-situ.

Cette solution sera réalisée par l'intermédiaire de massifs de stockage enterrés, conformément aux annexes ci-après et devra être jointe à chaque dossier de permis de construire.

En aucune façon, les eaux pluviales ne devront être rejetées aux branchements prévus pour l'évacuation des eaux usées.

EAUX USEES

Les eaux usées des lots 2 et 3 seront rejetées au collecteur existant avenue de la Gardette par l'intermédiaire du pot de branchement double et des canalisations Ø125 mis en place dans le cadre des travaux du lotissement.

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 effluents.

ANNEXES

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 stocker puis d'infiltrer les eaux in-situ.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un ou plusieurs massifs enterrés en briques creuses, cailloux, structure alvéolaire allégée,

Pour un ou des massifs en briques creuses, les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Massifs à réaliser en brique creuse		Volume d'eau stocké (m ³)
		Surface d'infiltration (m ²)	nbre x L x l x h	
<100	0	Pas de massif à réaliser		
100	4	24,0	2 x 4,0 x 3,0 x 0,6	10,1
110	4	25,6	2 x 4,0 x 3,2 x 0,6	10,8
120	4	27,2	2 x 4,0 x 3,4 x 0,6	11,4
130	5	28,8	2 x 4,0 x 3,6 x 0,6	12,1
140	5	32,0	2 x 4,0 x 4,0 x 0,6	13,4
150	5	36,0	3 x 4,0 x 3,0 x 0,6	15,1
160	6	36,0	3 x 4,0 x 3,0 x 0,6	15,1
170	6	38,4	3 x 4,0 x 3,2 x 0,6	16,1
180	6	40,8	3 x 4,0 x 3,4 x 0,6	17,1
190	7	43,2	3 x 4,0 x 3,6 x 0,6	18,1
200	7	45,6	3 x 4,0 x 3,8 x 0,6	19,2
210	8	48,0	3 x 4,0 x 4,0 x 0,6	20,2
220	8	51,2	4 x 4,0 x 3,2 x 0,6	21,5
230	8	51,2	4 x 4,0 x 3,2 x 0,6	21,5
240	9	54,4	4 x 4,0 x 3,4 x 0,6	22,8
250	9	57,6	4 x 4,0 x 3,6 x 0,6	24,2
260	9	60,8	4 x 4,0 x 3,8 x 0,6	25,5
270	10	60,8	4 x 4,0 x 3,8 x 0,6	25,5
280	10	64,0	4 x 4,0 x 4,0 x 0,6	26,9
290	10	64,0	4 x 4,0 x 4,0 x 0,6	26,9
300	11	67,2	4 x 4,0 x 4,2 x 0,6	28,2

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. Pour information l'indice de vide du caillou est de 0,35, celui de la brique creuse de 0,70 et celui d'une structure alvéolaire allégée de 0,95.

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

