

Modificatif du permis d'aménager n° 33.192.22.Z.0007 en cours de validité

"Le Domaine de Chartrèze"

Terrain sis 36 rue de Chartrèze
Commune de GRADIGNAN

Règlement du lotissement
Mis à jour le 31/07/2023

MAÎTRE D'OUVRAGE

SAS CAFI

1A Square du Gué - 33170 GRADIGNAN

Email : lino.berrocal@orange.fr

Email : berrocalthomas@gmail.com

Tél : 06.14.23.58.22

Tél : 06.21.96.09.92



ARCHITECTE CONSEIL

LS ARCHITECTES

50 Rue Condorcet 33300 BORDEAUX

Tél : 05 57 87 70 87

Fax : 05 57 87 70 85

Email : lsarchitectes@orange.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT & MAÎTRES D'OEUVRE VRD



Mathieu SANCHEZ
& Gilles ESCARRET

contact@sanchez-gbe.com
www.sanchez-gbe.com

LA BREDE

25 Chemin d'Eyquem
33652 La Brède

Tél : 05 57 97 95 95

Fax : 05 57 97 95 90

ANDERNOS-LES-BAINS

5 Bis Rue du XI Novembre
(Place du marché)

33510 Andernos-les-bains

Tél : 05 56 26 11 40



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

VILLE DE GRADIGNAN

Lotissement "Le Domaine de Chartrèze "

REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles ou servitudes d'intérêt général 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.

Ce règlement intérieur et ses annexes, ainsi que le plan de composition viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres à la zone du PLU en vigueur auquel il convient de se référer.

FONCTIONS URBAINES

Article 1-1 : Destinations des constructions.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

Article 1-2 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

Article 1-3 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

Et complété par :

Une habitation d'un seul logement sera autorisé sur chaque lot.

Article 1-4 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

MORPHOLOGIE URBAINE

Article 2-1 : Définitions et principes

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

Et complété par

Les caractéristiques des terrains seront conformes au plan de composition joint au permis d'aménager (PA 4).

Les constructions principales se trouveront à l'intérieur des zones d'implantations délimitées sur le plan de composition joint au permis d'aménager (PA 4). Elles respecteront les indications portées dessus.

L'implantation des annexes sera possible dans la bande des 6.00 m en fond de parcelle.

Les piscines seront implantées conformément au règlement de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

Et complété par

Le bassin de la piscine devra être situé à 2.00 m minimum des limites séparatives du Lot.

Concernant les emprises applicables à chaque lot :

Un tableau de répartition de surface joint en annexe du présent règlement défini pour chacun des lots , la surface d'emprise au sol, la surface de plancher et la surface d'espace en pleine terre à respecter . Chacun des projet à réaliser devra s'y conformer.

Espace pleine terre :

Les projets d'aménagements des lots devront tenir compte des espaces pleine terre (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.).

Un Tableau de répartition des surfaces en pleine terre à respecter sur chaque lot est joint en annexe du présent règlement. Chacun des projet à réaliser devra s'y conformer.

Un cercle de quinze mètres de diamètre en pleine terre planté d'un arbre de haute tige devra être respecter sur le Lot 5 comme indiqué sur le plan de Composition (voir PA 4).

Les arbres de hautes tiges mentionnés sur le plan de compositions (voir PA 4 joint) devront être plantés sur chacun des lots par les futurs acquéreur des lots.

Article 2-2 : Définitions et principes

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

Article 2-3 : Cas particuliers

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

Article 2-4 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

Et complété par :

Volumes et façades :

Les constructions seront de forme simple. Les pastiches de style ancien et les artifices architecturaux sont interdits. Les décrochés de toiture compliqués, les corniches, les marquises, colonnades, frontons, linteaux cintrés, bandeaux soulignant les niveaux, formes d'ouvertures triangulaires, en losange, en hublots sont proscrits.

Les appareils de climatisation et de chauffage devront être intégrés à l'architecture des constructions, qu'elles soient principales ou annexes. A défaut, ils doivent faire l'objet d'un dispositif d'occultation et ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte du lotissement ou depuis la voie publique.

Toitures :

Les toitures des constructions principales et annexes seront obligatoirement à deux pentes. Les toitures seront recouvertes de tuiles « canal ». Les débords de toiture mesureront 50 cm de profondeur au minimum.

Gouttières :

Elles seront en zinc ou en aluminium et devront et devront s'harmoniser avec la composition des façades, c'est à dire avec les teintes des matériaux ou enduits des façades.

Matériaux :

Les matériaux de placage type revêtements plastiques, métalliques ou composites sont interdits. Les enduits seront minéraux (chaux/sable ou terre) et seront de finition projeté fin. Les couleurs employées en enduits ou en peinture seront claires en harmonie avec la nature des matériaux employés. Les teintes grises sont proscrites.

Perçements :

Les percements des ouvertures seront de proportion plus haute que large. La composition des percements des façades sera motivée par la notion de bioclimatisme, en limitant notamment les ouvertures à l'ouest.

Les dispositifs de protection solaire seront les suivants : pergola, coursive et volets battants en bois persiennés.

Garages fermés :

Les portes de garage qui seront visibles depuis la voie de desserte seront maintenues en l'état et ne pourront faire l'objet d'un changement de destination autre que celle de garage. Les percements dans les pignons seront privilégiés.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries, ainsi que les dispositifs d'occultation solaire, seront en bois ou en aluminium. Les tons médium et sombres pour les menuiseries et volets sont interdits.

Dans une même construction, les fenêtres, portes fenêtres et volets seront de teintes identiques, ou en matériau bois naturel. La porte d'entrée peut être traitée distinctement, à l'exception des teintes grises.

Murets techniques et clôture :

Les clôtures devront être favorables au passage de la faune de petite taille, tout en participant à créer des habitats pour la biodiversité en général et en participant au rafraîchissement de l'air en été.

Pour cela, sur les limites séparatives des lots, les clôtures seront constituées de type ganivelle ou similaire, d'une hauteur d'1,50 et seront doublées d'une haie végétale avec essences panachées ou d'une haie fruitière panachée avec des essences arbustives à une distance de 70cm en recul de la ganivelle. Quelques exemples d'espèces à privilégier, mélangeant espèces à feuillage caduque et persistant : noisetier, arbousier, sureau noir, fêjjoa, charme commun, genêt, fusain d'Europe, forsythia, viorne, cornouiller sanguin, laurier sauce, aubépine, pommier, poirier, néflier, prunier, grenadier, ...).

Les clôtures maçonnées sont interdites, y compris en retrait des limites parcellaires (mur bahut ou mur plein), à l'exception d'un muret d'1m50 de large maximum sur 1,50m qui intégrera les blocs techniques en limite parcellaire sur chaque lot.

Les blocs techniques seront intégrés aux clôtures.

A ce sujet, a la demande de la Mairie de Gradignan et dans un souci d'uniformité, le Maître d'ouvrage s'engage à réaliser, dans le cadre des travaux du lotissement, les piliers des futurs portails, les murs maçonnés et enduits sur 1.50m de large et de haut de part et d'autre de l'entrée ainsi que les clôtures en grillage souple de 1.50m de hauteur sur les façades de lots.

Les Acquéreurs des lots devront planter à leur charge une haie fruitière panachée avec des essences arbustives à une distance de 70cm en recul de cette clôture située en façade de lot.

Bioclimatisme :

Il sera privilégié des constructions conçues sur les principes passifs et bioclimatiques. Afin de réduire les besoins en énergie des bâtiments, les espaces intérieurs doivent être conçus de manière à être traversant le plus possible, pour être facilement ventilables naturellement. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelable sont encouragés et doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sans toutefois être encastrés dans la toiture.

Aménagement des abords et plantations :

Les espaces non construits ou non revêtus sur les parcelles seront obligatoirement végétalisés par les acquéreurs de lots (engazonnement et plantation).

Arbres protégés :

L'urbanisation du site est permis à la condition de protéger les arbres remarquables mentionnés dans le plan de végétation du présent permis d'aménager. La protection de ces arbres identifiés dans oblige leur propriétaire et leur constructeur/maître d'œuvre à mettre en place des dispositifs spécifiques pour préserver le système racinaire et maximiser les chances de survies après chantier. Aussi, la phase chantier devra obligatoirement mettre en place les dispositifs suivants à minima :

- Entourer le tronc sur une hauteur de 2m pour éviter les frottements et les impacts
- Canaliser les accès des engins hors de la zone de développement racinaire par un enclos autour de l'arbre d'une surface minimale de 4m² et dans l'idéal, devra correspondre à la projection de la couronne de l'arbre, augmentée de 2m quand cela est possible.

La fiche du CAUE de la Gironde relative à la protection des arbres pendant un chantier est jointe en annexe du PA pour plus d'information. Elle devra être transmise par le pétitionnaire à son constructeur/maître d'œuvre avant le démarrage des travaux.

DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

Article 3-1 : Desserte par la voirie

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

Article 3-2 : Accès

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

Et complété par :

Les accès aux garages fermés et aux places de stationnement extérieures devront être revêtus de dispositifs perméables tels que dalle gazon ou pavés à joints gazon.

Article 3-3 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

Et complété par :

Les eaux pluviales provenant des lots seront traitées sur les lots par les futurs acquéreurs, un tableau de dimensionnement de massif d'infiltration à réaliser par les futurs acquéreurs est joint à la page 26 du rapport d'étude hydrogéologique réalisé par le bureau d'étude ODACE et joint en annexe. Ces eaux pourront ensuite (après gestion à la parcelle) être rejetées à débit régulé vers réseau EP à réaliser sous la future voie nouvelle.

Les acquéreurs des lots seront tenus de respecter les volumes prescrits.

Article 3-4 : Collecte des déchets

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone UM3 du PLU de BORDEAUX METROPOLE

Et complété par :

D'une façon générale, les ordures ménagères devront être déposées par les co-lotis sur l'aire de présentation des ordures ménagères réalisée à l'entrée de l'opération.

REPARTITION DES SURFACES

Commune de GRADIGNAN

Lotissement « LE DOMAINE DE CHARTREZE »

Surface du périmètre loti : **7555** en zone **UM3**

Surface possible d'emprise au sol globale à répartir (20%), soit : **1511 m²**

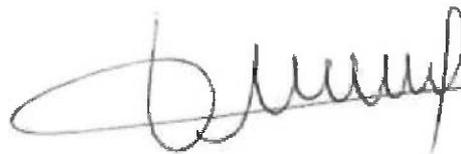
Surface d'espaces verts communs du lotissement : **424 m² (hors solution compensatoire)**

Espace en pleine terre total à répartir sur les lots : **7555 x 0.4 = 3022 m²**

Tableau des surfaces appliquée à l'opération
« Le domaine de chartrèze »

LOTS	SURFACE DES LOTS	SURFACE D'EMPRISE AU SOL (maxi)	SURFACE DE PLANCHER (maxi)	SURFACE ESPACE PLEINE TERRE (mini)
1	710 m ²	186 m ²	280 m ²	314 m ²
2	700 m ²	183 m ²	260 m ²	320 m ²
3	600 m ²	161 m ²	250 m ²	265 m ²
4	543 m ²	146 m ²	240 m ²	239 m ²
5	937 m ²	205 m ²	350 m ²	421 m ²
6	687 m ²	180 m ²	260 m ²	315 m ²
7	535 m ²	150 m ²	250 m ²	240 m ²
8	530 m ²	150 m ²	250 m ²	238 m ²
9	565 m ²	150 m ²	260 m ²	246 m ²
TOTAL	Espaces verts communs (hors solution compensatoire)			424 m²
TOTAL	5807 m²	1511 m²	2400 m²	3022 m²

SAS CFI
1 A Square du Gué
33170 GRADIGNAN
Tél / Fax : 05.57 91 79 94
Portable : 06 14 23 58 22
E- Mail : lino.berrocal@orange.fr



SAS au capital de 20 000 €
SIRET : N° 491 036 208 00016
TVA N° FR 944 910 362 08
APE N° 701 C