

Commune de GRADIGNAN

PA 10

Immeuble sis Route de Pessac et Allée du Penon

Permis d'aménager

" Parc NOUAUX "

## PROJET DE REGLEMENT

### MAITRE D'OUVRAGE

#### FRANCE LITTORAL AMENAGEMENT

1 Ter Avenue Jacqueline Auriol 33700 MERIGNAC  
Téléphone: 06 35 71 54 92

FRANCE LITTORAL AMENAGEMENT  
12 Allée Pierre Gilles de Gerennes - 33700 MERIGNAC  
Société du GROUPE FINANCIER JC PARINAUD



FRANCE LITTORAL AMENAGEMENT  
12 Allée Pierre Gilles de Gerennes - 33700 MERIGNAC  
Société du GROUPE FINANCIER JC PARINAUD



### ARCHITECTE CONSEIL

#### Sarl d'Architecture HERRERO

46, rue de l'ancienne mairie 33240 ASQUES  
Téléphone: 06 03 51 33 24 Mail: dario.herrero.asques@orange.fr



Seuls les plans établis en couleur par la Selarl SANCHEZ certifient leur authenticité.

Dossier : 19-005

Fichier : 19005 pa.dwg / Ph.S. / G.E.

Date : 13 avril 2020

### GEOMETRE-EXPERT ET MAITRES D'OEUVRE

#### Philippe et Mathieu SANCHEZ

25 Chemin d'Eyquem - B.P. 40003 - 33652 LA BREDE - Tél.: 05 57 97 95 95 - Fax: 05 57 97 95 90  
5 Bis Rue du XI Novembre (Place du Marché) - 33510 ANDERNOS - Tél.: 05 56 26 11 40

Mail: contact@sanchezgeometre.com Site web: www.sanchezgeometre.com

  
**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

  
**SANCHEZ**  
GÉOMÈTRE-EXPERT FONCIER

Commune de GRADIGNAN

\*\*\*\*

« PARC NOUAUX »

\*\*\*\*

REGLEMENT

CHAPITRE 1 – DISPOSITION GENERALES

**Article 1.1. Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur de l'opération « PARC NOUAUX » tel qu'il est défini par les documents annexés à l'arrêté de permis d'aménager et arrêté de permis de construire.

**Article 1.2. Champ d'application**

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement s'ajoutent à celles édictées par le Code de l'Urbanisme, Le code civil et le règlement de la zone UM3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie de la dite opération. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

**Article 1.3. Division du terrain**

Les espaces de l'opération, représentés sur le plan de composition se décompose de la manière suivante :

LOTS	SURFACE DES LOTS	SURFACE DE PLANCHER	EMPRISE AU SOL (imposée par le Maître d'ouvrage)
1	888 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
2	600 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
3	705 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
4	5 941 m <sup>2</sup>	2 115 m <sup>2</sup>	1 490 m <sup>2</sup>
5	767 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
6	604 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Parties communes	667 m <sup>2</sup>	0	0
Cession à la Mairie	178 m <sup>2</sup>	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>10 350 m<sup>2</sup></b>	<b>2 995 m<sup>2</sup></b>	<b>2 070 m<sup>2</sup></b>

NB : Il est précisé que les superficies indiquées ci-dessus sont approximatives et qu'elles seront déterminées exactement lors des opérations de bornage.

**Article 1.4. Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

**Article 1.5. Modifications**

Toute modification de tout ou partie de l'opération ou d'une pièce à l'arrêté de permis d'aménager et arrêté de permis de construire non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L442-10, L442-11 et L442-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 – MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

**Article 2.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles définies dans le règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire.

**Article 2.2. Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières sont celles définies dans le règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire.

Il sera admis, dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice de professions libérales ou commerciales présentant un caractère de service à l'usager sous réserve que :

- Ces activités ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des lieux.
- Que le local professionnel soit dans le même volume su l'habitation.
- Qu'il soit possible d'aménager à l'intérieur de la parcelle les places de stationnement nécessaires à l'activité.

**Article 2.3. Conditions d'accès et de desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès et dessertes sont créés dans le cadre de l'opération initiale « Parc NOUAUX » et ne pourront être modifiés à l'exception d'une autorisation de Bordeaux Métropole.

L'aménageur réalisera les voies de desserte des lots ainsi qu'un accès pour chacune des parcelles. Les accès aux parcelles se feront obligatoirement ainsi qu'il est prévu sur le plan de composition d'ensemble de l'opération.

Les garages ou parties affectées au stationnement des véhicules seront impérativement situées au plus près des accès aménagés.

**Article 2.4. Desserte par les réseaux publics**

Les dessertes par les réseaux publics sont créées dans le cadre de l'opération initiale « Parc NOUAUX » et ne pourront être modifiées à l'exception d'une autorisation de Bordeaux Métropole.

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux de l'opération, de manière souterraine, dans les conditions suivantes :

**Eaux usées :**

Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif de l'opération en utilisant les regards de branchements prévus à cet effet.

Avant tout projet de construction, les propriétaires, maître d'œuvres ou architectes devront vérifier que l'altimétrie des futures constructions permet une bonne évacuation à ces regards de branchement.

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales des surfaces privées seront retenues sur les lots au moyen d'ouvrages d'infiltration.

Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux pluviales dans le réseau collectif de l'opération en utilisant les regards de branchements prévus à cet effet.

Avant tout projet de construction, les propriétaires, maîtres d'œuvre ou architectes devront vérifier que l'altimétrie des futures constructions permet une bonne évacuation à ces regards de branchement.

**Eau potable :**

L'aménageur procède aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite sur l'initiative de l'acquéreur.

**Electricité :**

L'aménageur procède aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite sur l'initiative de l'acquéreur.

**Télécommunication :**

Les branchements seront effectués à partir des coffrets et regards posés à cet effet par l'aménageur.

**Collecte des ordures ménagères :**

Les acquéreurs seront tenus de stocker leurs ordures ménagères dans les conteneurs adéquats et amener ceux-ci au droit de leur propriété ou dans la zone de présentation prévue à cet effet, de manière temporaire le jour de la collecte.

**Article 2.5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Les formes des lots et des parcelles sont définies par le plan de division parcellaire.

Les subdivisions éventuelles se feront dans le respect de la réglementation définie par le règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande de permis de construire.

**Article 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est celle définie par le plan de composition et figurant dans le règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande de permis de construire.

**Article 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives externes**

( *Périmètre initial du terrain d'assiette de l'opération « Parc NOUAUX »* )

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives externes sont celles définies par le plan de composition et figurant dans le règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire.

**Article 2.8. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives internes**

( *Limites internes entre les lots de l'opération « Parc NOUAUX »* )

- Pour les lots n°1, n°2, n°3, n°5, n°6,

Les habitations seront implantées dans les zones définies sur le plan de composition d'ensemble de l'opération.

En cas de regroupement de plusieurs lots, les marges d'isolement entre les limites séparant les lots originels concernés ne seront pas prises en compte.

L'implantation d'annexe non contiguë à l'habitation est possible dans le respect de la réglementation définie par le règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire.

**Article 2.9. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est celle définie par le plan de composition et figurant dans le règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande de permis de construire.

**Article 2.10. Emprise au sol des constructions**

- Pour le lot n°4, l'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise initiale des constructions laquelle est mentionnée à l'article 1.3 « Division du terrain »
- Pour les lots n°1, n°2, n°3, n°5, n°6, l'emprise au sol des constructions et celle mentionnée à l'article 1.3 « Division du terrain » et pourra évoluer dans le temps suivant le règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire.

**Article 2.11. Hauteur maximale des constructions**

- Pour le lot n°4, les hauteurs des constructions sont limitées aux hauteurs initiales des constructions.
- Pour les lots n°1, n°2, n°3, n°5, n°6, les hauteurs des constructions sont celles définies dans le règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future autorisation de travaux ou demande de permis de construire.

**Article 2.12. Aspect des constructions et aménagement des abords**

- Pour le lot n°4, l'aspect des constructions ne pourra être modifié dans le temps.
- Pour les lots n°1, n°2, n°3, n°5, n°6, l'aspect des constructions sera dicté par le règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire
- Les lots n° 5 et n° 6 s'inscrivent dans le périmètre du bâtiment historique de « Ancien Prieuré de Cayac » A ce titre les constructions respecteront les directives de l'UDAP 33 ( Unité Départementales de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde )

**Article 2.13. Clôtures sur voies et espaces communs**

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'opération et le voisinage.

- Pour le lot n°4, côté rue exclusivement, il ne sera pas réalisée de clôture entre les parcelles ni entre les parcelles et la voirie commune. Côté jardin arrière, la modification de clôture sera soumise à autorisation de travaux.
- Pour les lots n°1, n°2, n°3, n°5, n°6, les clôtures sur voies et espaces communs respecteront le règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire

**Article 2.14. Aires de stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues des occupants et des usagers des constructions devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles inhérentes au stationnement des véhicules respecteront celles du règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire.

**Article 2.15. Espaces libres et plantations**

Les règles inhérentes aux espaces verts et aux plantations respecteront celles du règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire.

Pour les lots n°1, n°2, n°3, n°5, n°6, l'acquéreur aura l'obligation de réserver un espace, de forme circulaire et d'un diamètre de 15.00mètres, dédié à la plantation d'un arbre à haute fûtée.

Les plantations devront être implantées en prenant en compte la législation en vigueur et le développement futur des végétaux. Les acquéreurs devront assurer un entretien régulier des plantations sur leur parcelle

**Article 2.16. Surface de plancher**

Pour le lot n°4, la répartition de la surface de plancher de chacune des parcelles est limitée à la surface de plancher figurant à l'article 1.3 « Division du terrain »

Pour les lots n°1, n°2, n°3, n°5, n°6, la surface de plancher de chacun des lots est limitée à la surface de plancher figurant à l'article 1.3 « Division du terrain » et pourra évoluer dans le temps suivant le règlement de la zone mentionnée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bordeaux Métropole, à la date ou sera déposée la future demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire.

**Article 2.17. Servitudes**

Considérant que l'accès au local commercial « Garage Citroën » s'effectue à partir du Cours du Général de Gaulle et en partie par la parcelle cadastrée AS 258, une servitude de passage et droit d'échelle sera due au profit des parcelles AS 259 – 260 – 261 – 262 suivant la partie hachurée du plan de composition.