

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

*COMMUNE DE CESTAS*

**LOTISSEMENT**

**"DOMAINE DE BELLEVUE"**

***RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT***



**Maîtrise d'Oeuvre: SCP BUI - PARIES, Géomètres-Experts Associés**

Résid. Martinon, Bât B, rue de l'Abbé Mounier, 33170 GRADIGNAN ☎: 05 56 89 09 54 - Fax: 05 56 89 67 01

Bureau secondaire : 7 Impasse de Lou Haou, 33610 CESTAS ☎: 05 56 78 87 82 - Fax: 05 56 78 85 63

**Maître d'Ouvrage : SAS CAFI**

1a Square du Gué, 33170 GRADIGNAN

# **RÈGLEMENT**

## **I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **1.1 - OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer des règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots du lotissement pavillonnaire situé avenue Saint Jacques de Compostelle, qui complètent et sont plus contraignantes que certaines règles du règlement d'urbanisme en vigueur (PLU).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Conformément à l'article L 316-3 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement sera remis aux acquéreurs des lots lors de la signature des actes de vente. Il devra leur avoir été communiqué préalablement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

### **1.2 - SERVITUDES GÉNÉRALES D'URBANISME**

Les acquéreurs ou locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur, ainsi qu'aux documents d'urbanisme régissant la zone considérée (UC) dont les dispositions, quelle que soit leur date d'application, prévaudront sur celles du présent règlement ou des pièces annexes qui pourront être modifiées pour mise en conformité après réalisation de la procédure prévue à l'article L 315 du Code de l'Urbanisme.

### **1.3 - SERVITUDES ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES**

Pour garantir une homogénéité de traitement et pour maintenir le caractère rural du quartier, les clôtures implantées en façade de l'emprise de la nouvelle bande d'accès et les clôtures délimitant leur lot seront constituées par des grillages en panneaux rigides.

Les acquéreurs des lots ont l'obligation de réaliser une haie plantée à 0,70 m à l'intérieur de la façade de leur lot. Cette haie sera composée au minimum et en alternance des variétés suivantes : Forsythia Lyndwood, Photinia Red Robin, Elaeagnus Ebbingei, Weigelia Grandiflora, Escalonia Rubra Macrantha.

Pour la bonne réalisation du projet, les arbres présents à l'emplacement de la future voirie et ceux présents sur l'emplacement des emprises bâties seront supprimés.

Le reste de la végétation sera conservé dans la mesure du possible et fonction du projet.

Néanmoins, ces éléments devront être vus lors de l'instruction des futurs permis de construire. À ce stade du projet, nous ne connaissons pas encore le projet des futurs acquéreurs et leurs intentions de conserver ou non la végétation (haies, arbres, etc...).

Si les acquéreurs décident de supprimer un arbre pour la bonne réalisation de leur projet, il devra alors le remplacer par un sujet identique.

### **1.4 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Toutes les constructions, de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire et toutes les autorisations exigées par les textes en vigueur.

## **1.5 - DESTINATION DES LOTS**

La totalité des lots sera strictement réservée à la construction de logements individuels d'habitation (un seul logement par lot), non commerciaux et non industriels. L'utilisation des lots à titre libéral est possible dans la mesure où ces professions n'engendrent pas de nuisances pour les lots voisins en particulier et le lotissement en général, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

## **II- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Il est rappelé que le présent règlement est adapté à la zone UC du P.L.U. Il suivra l'évolution éventuelle de ce Plan Local d'Urbanisme. Il ne peut être moins contraignant que le règlement de la zone UC.

### **2.1 - CLÔTURES**

#### **Clôture en façade de l'avenue Saint-Jacques de Compostelle :**

Un mur anti-bruit sera autorisé d'une hauteur maximale de deux mètres. Il devra être peint ou enduit et entretenu régulièrement sur chacune des faces.

#### **Clôture en façade de la voie intérieure et de la bande d'accès :**

Ne sont autorisés que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs. Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

#### **Clôture entre les lots :**

Sont autorisées les clôtures en panneau rigide et d'un soubassement béton. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum.