

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
*COMMUNE DE GRADIGNAN*

**LOTISSEMENT**  
**Route De Canéjan**  
**"Le Petit Bois"**

***RÉGLEMENT 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

# **REGLEMENT**

## **I- DISPOSITIONS GENERALES**

### **1.1 - OBJET DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer des règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots du lotissement pavillonnaire situé route de Canéjan, 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 du dit 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 GENERALES 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 (UM3) dont les dispositions, quelle que soit leur date d'application, prévaudront sur celle du présent règlement ou des pièces annexes qui pourront être modifiés 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 PARTICULIERES**

Les règles ont été appliqués à l'ensemble de la parcelle car la surface de plancher prévue est supérieure à 800m<sup>2</sup>. L'emplacement obligatoire du cercle (pointillés vert), ainsi que les prospectifs (pointillés bleu) indiqués sur le plan de composition (PA4) devront être obligatoirement respectés. 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.

L'ensemble des fenêtres devra comporter des volets en bois de type persienne.

Les débords de toitures devront être de 50cm minimum.

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

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

Néanmoins ces éléments devront être vu lors de l'instruction des futurs permis de construire. A 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 PARTICULIERES**

Il est rappelé que le présent règlement est adapté à la zone UM3 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 UM3.