

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DU TAILLAN MEDOC

LOTISSEMENT "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 : SOCIETE SEVERINI PATRIMOINE

Les Diamants n°4, 61rue Jean Briaud, 33700 MERIGNAC

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 3 chemin Jean d'Arsac, 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 (UM20) 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

Il sera obligatoirement inscrit un cercle de 10m de diamètre dans chaque lot destiné à être bâti. L'emplacement obligatoire de ces cercles (pointillés vert), ainsi que les prospectes (pointillés gris) indiqués sur le plan de composition (PA4) devront être obligatoirement respectés.

Les zones aedificandi des lots 5 et 6 ont été volontairement modifiées et déplacées dans des espaces peu végétalisés afin de respecter la demande de la commune.

Le futur acquéreur aura l'obligation de conserver un maximum d'arbres présents sur son lot et de remplacer par des sujets identiques s'il devait en couper pour la bonne réalisation de son projet (les arbres sur chaque lot seront étudiés lors du dépôt du permis de construire).

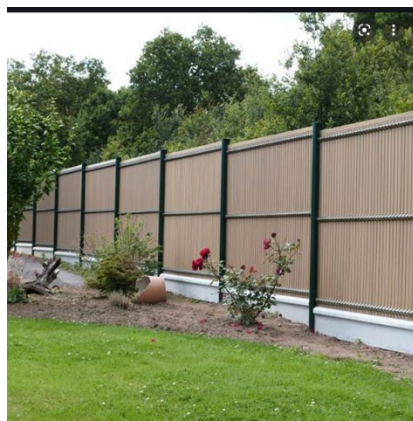
Pour garantir une homogénéité de traitement et pour maintenir le caractère rural du quartier, les clôtures implantées en façade de l'emprise de la nouvelle voie seront constituées par des grillages en panneau rigide et ajourés de couleur gris anthracite RAL7016, aucun claustra ne pourra être installé.

Exemples de clôtures images non contractuelles :



Les autres clôtures délimitant leurs lots seront également constituées par des grillages en panneaux rigides de couleur gris anthracite RAL 7016 mais les futurs acquéreurs pourront s'ils le souhaitent installer un claustra.

Exemples de clôtures images non contractuelles :



De plus 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 donnant sur la voie. Cette haie sera composée au minimum et en alternance des variétés suivantes : Forsythia Lyndwood, Photinia Red Robin, Elaeagnus Ebbingei, Weigelia Grandiflora, Escalonia Rubra Macrantha.

Les futurs acquéreurs pourront faire référence à la charte architecturale et paysagère mise en place par la commune du Taillan Médoc pour la réalisation de leur future construction.

Le talus présent sur les lots 3 et 4 qui est actuellement en terre enherbé d'une hauteur moyenne de 50cm sera conservés en état ou par tout autres moyens (exemple : mur de soutènement).

Servitude de passage

Désignations des biens :

Fonds servant :

Propriétaire :

La société SEVERINI PATRIMOINE, Acquéreur aux présentes

Désignation :

A LE TAILLAN-MEDOC (GIRONDE) 33320, 3 et 9 Chemin de Jean d'Arsac.

Diverses parcelles

Figurant ainsi au cadastre :

Sectio n	N°	Lieudit	Surface
AK	905	3 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 00 a 53 ca
AK	907	3 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 03 a 27 ca
AK	914	9 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 02 a 13 ca
AK	915	9 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 00 a 11 ca
AK	916	9 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 00 a 20 ca
AK	923	9 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 00 a 62 ca
AK	924	9 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 01 a 00 ca

Total surface : 00 ha 07 a 86 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds dominant

Propriétaire :

Madame Martine DESMAZES, épouse RAOUL

Désignation :

A LE TAILLAN-MEDOC (GIRONDE) 33320 9 Chemin de Jean d'Arsac,

Une parcelle supportant une maison d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Sectio n	N°	Lieudit	Surface
AK	920	9 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 17 a 61 ca

Effet relatif

Donation, avec plus grande contenance, suivant acte reçu par Maître Jacques LANDEROIN notaire à BORDEAUX le 5 décembre 1980, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 27 janvier 1981, volume 7160, numéro 7.

Indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

Modalités d'exercice de la servitude

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur les parcelles cadastrées section AK numéros 905, 907, 914, 915, 916, 923 et 924.

Le revêtement de ce passage sera en gravillons ou goudronnage bi-couche ou tout autre revêtement que pourrait imposer les services techniques de la commune ou les contraintes techniques du chantier.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Servitude de passage en tréfonds de réseaux divers

Désignations des biens:

Fonds servant:

Propriétaire :

La société SEVERINI PATRIMOINE, Acquéreur aux présentes

Désignation :

A LE TAILLAN-MEDOC (GIRONDE) 33320, 3 et 9 Chemin de Jean d'Arsac.

Diverses parcelles

Figurant ainsi au cadastre :

Sectio n	N°	Lieudit	Surface
AK	907	3 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 03 a 27 ca
AK	914	9 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 02 a 13 ca
AK	915	9 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 00 a 11 ca
AK	916	9 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 00 a 20 ca
AK	923	9 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 00 a 62 ca
AK	924	9 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 01 a 00 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds dominant

Propriétaire :

Madame Martine DESMAZES, épouse RAOUL

Désignation :

A LE TAILLAN-MEDOC (GIRONDE) 33320 9 Chemin de Jean d'Arsac,

Une parcelle supportant une maison d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	920	9 CHE DE JEAN D ARSAC	00 ha 17 a 61 ca

Effet relatif

Donation, avec plus grande contenance, suivant acte reçu par Maître Jacques LANDEROIN notaire à BORDEAUX le 5 décembre 1980, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 27 janvier 1981, volume 7160, numéro 7.

Indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

Modalités d'exercice de la servitude

Le propriétaire du fonds servant constitue, à titre réel et perpétuel, au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude de passage de tous réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité, gaz, énergie et/ou télécommunication.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités. Ces réseaux partiront du chemin de Jean d'Arsac, passeront dans le tréfonds du fonds servant pour desservir le fonds dominant.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

Indemnité

Ces constitutions de servitudes sont consenties sans aucune indemnité distincte du prix.

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, non commerciaux et non industriels.

II- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il est rappelé que le présent règlement est adapté à la zone UM20 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 UM20.