



DOSSIER : 19-659
DATE : 6 février 2023
FICHIER : 19659 pa n°2 v3.dwg

PERMIS D'AMENAGER - PA 10

Les Pacages de Besson

Terrain sis Avenue Jean Moulin
Commune de CESTAS

Projet de règlement

MAÎTRE D'OUVRAGE

SNC DOMAINE LARTIGUE

1 Ter Avenue Jacqueline Auriol 33700 MERIGNAC
Tél : 05 56 47 86 16

ARCHITECTE CONSEIL



SAS RP+B Architecture

4 Rue Charles Domercq 33130 BEGLES
Tél : 05 57 04 23 71

Email : rpbarchi@gmail.com

GÉOMÈTRE-EXPERT & MAÎTRES D'OEUVRE VRD



Mathieu SANCHEZ & Gilles ESCARRET

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

LA BREDE

25 et 25 bis 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

SEULS LES PLANS ÉTABLIS EN COULEUR PAR LA DÉNOMINATION DU GROUPE CERTIFIENT LEUR AUTHENTICITÉ.

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

VILLE DE CESTAS

Lotissement " Les Pacages de Besson "

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 quelque titre 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.

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

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.1 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Article 1-2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.2 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Article 1-3 : Accès et voirie.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.3 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Article 1-4 : Desserte par les réseaux.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.4 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Article 1-5 : Surface minimale des terrains constructibles.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.5 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Et complété par

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

Article 1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.6 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Article 1-7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et cours d'eau.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.7 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Article 1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.8 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Article 1-9 : Emprise au sol.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.9 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

L'emprise au sol totale disponible est de 25% de la surface de l'opération (95 133m) soit 23 783m².

Tableau de répartition des emprises au sol			
N° du lot	Surface du lot	Emprise attribuée	% de la surface du lot
Macro lot1	24834	8692	35,0%
2	600	207	34,5%
3	600	207	34,5%
4	601	207	34,4%
5	600	207	34,5%
6	600	207	34,5%
7	700	231	33,0%
8	700	231	33,0%
9	710	234	33,0%
10	728	240	33,0%
11	721	238	33,0%
12	708	234	33,0%
13	713	235	33,0%
14	713	235	33,0%
15	700	231	33,0%
16	698	230	33,0%
17	665	219	33,0%
18	650	215	33,0%
19	680	224	33,0%
20	800	264	33,0%
21	807	274	34,0%
22	698	230	33,0%
23	610	207	33,9%
24	600	207	34,5%
25	600	207	34,5%
26	773	255	33,0%
27	773	255	33,0%
28	754	249	33,0%
29	600	207	34,5%
30	694	229	33,0%
31	603	207	34,3%
32	664	216	32,5%
33	626	207	33,1%
34	625	207	33,1%
35	600	207	34,5%
36	600	207	34,5%

Tableau de répartition des emprises au sol			
N° du lot	Surface du lot	Emprise attribuée	% de la surface du lot
37	600	207	34,5%
38	600	207	34,5%
39	600	207	34,5%
40	600	207	34,5%
41	600	207	34,5%
42	604	207	34,3%
43	666	216	32,4%
44	652	215	33,0%
45	633	209	33,0%
46	622	207	33,3%
47	603	207	34,3%
48	601	207	34,4%
49	606	207	34,2%
50	610	207	33,9%
Macrolot 51	3218	1126	35,0%
52	605	207	34,2%
53	617	207	33,5%
54	609	207	34,0%
55	635	210	33,0%
56	602	207	34,4%
57	600	207	34,5%
58	601	207	34,4%
59	602	207	34,4%
Macrolot 60	4345	1521	35,0%
somme	69379	23783	

Article 1-10 : Hauteur des constructions.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.10 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Article 1-11 : Aspect extérieur.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.11 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Et complété par

En ce qui concerne les clôtures :

En façade des voies :

Dans le lotissement « Les Pacages de Besson »,

Ne sont autorisés que les Murs bahut maçonnés et enduit en ton pierre d'une hauteur de un mètre par rapport au trottoir fini surmonté d'un barreaudage acier RAL 7016 (ou équivalent) asymétrique d'une hauteur de quarante à soixante centimètres. Lorsque le muret intégrera les éléments techniques (GAZ, EDF, Etc...), il aura une hauteur d'un mètre-et il sera enduit en ton pierre.

Article 1-12 : Stationnement des véhicules.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.12 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Article 1-13 : Espaces libre et plantations.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.13 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Article 1-14 : Possibilités maximales d'occupation des sols.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.14 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.

Article 1-15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques.

Conforme au règlement d'urbanisme de la zone 1AU.15 de la Commune de Cestas applicable à la date de dépôt du permis d'aménager et joint à la suite de ce règlement.