

Commune de **CROIGNON**

**Propriétés des Consorts ROUGIE  
et de la Société HABITIM**

**Projet de Lotissement**  
*" Le Vallon de Chaigneau "*

Cadastre Section A numéro 684 et 685p lieu dit " Chaigneau "

**REGLEMENT**

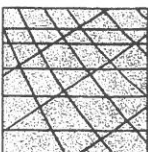
Référence dossier : A070414



MAITRE D'OUVRAGE :

Société HABITIM  
La Blanguine  
33670 CURSAN  
Tél. : 05 56 23 08 89  
Fax. : 05 56 23 08 89

TOPO.	A.L.	D.C.E.	EXE.	IMPLAN.	RECOL.
04/2007	13/09/2007				



**ABAC**

GEOMETRES EXPERTS

**SELARL de Géomètres - Experts**

Xavier de GOUVILLE • Alain BACHELLERIE • Jean-Marc NIAUSSAT

LANGON 33212

• B.P.91 Z.I. Dumès

• Rue Condorcet

• Tél. : 05 56 63 17 30

• Fax : 05 56 76 84 44

ARTIGUES près BORDEAUX 33370

• B.P.11 Parc Descartes

• Avenue Gay Lussac (rocade sortie 25)

• Tél. : 05 56 86 72 54

• Fax : 05 57 54 15 75

**REGLEMENT  
DU LOTISSEMENT « LE VALLON DE CHAIGNEAU »  
Commune de CROIGNON**

**TITRE 1**

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**ARTICLE 1 - OBJET DU RÈGLEMENT**

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 quelques titres 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.

**ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION**

1.1. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « LE VALLON DE CHAIGNEAU », situé sur la commune de CROIGNON.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement national d'urbanisme.

1.2. Le périmètre est figuré sur le plan de composition dressé par ABAC Selarl de Géomètres-Experts. Ce plan sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRAIN**

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est d'une façon générale divisé en zones, à savoir :

- terrains destinés aux espaces libres
- terrains destinés à l'appropriation divisée.

Les diverses zones sont figurées sur le plan annexé à l'arrêté préfectoral.

## TITRE 2

### RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les lots sont réservés à la construction à usage d'habitat résidentiel. Toutefois, pourront être admises des constructions mixtes habitation-professionnelle pour l'exercice d'une profession libérale mais, en aucune façon, la nature de l'activité ne doit porter atteinte à la tranquillité des lieux et des habitants.

Toute construction ou partie de construction réservée à l'usage professionnel, tel qu'énoncé ci-dessus, devra respecter les dispositions d'aspect et de hauteur prévues aux articles 10 et 11.

Pour tenir compte du dimensionnement des divers réseaux n'est admis qu'un seul logement par lot à l'exception du lot n°3 qui pourra recevoir plusieurs logements et dont les branchements sont adaptés.

#### ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations autres que celles mentionnées à l'article 1.

#### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

De manière générale, chaque lot ne disposera en façade que d'un seul accès à la voirie intérieure, dont la position est fixée sur le plan de composition annexé à l'arrêté de lotir.

Les accès aux lots ne pourront se faire que par les zones aménagées en bicouche.

Les garages seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique.

Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

Les acquéreurs auront obligatoirement la charge, après avoir effectué leur construction, de remettre en état leur accès charretier.

#### Propriété du sol des voies ou espaces libres - affectation du sol des voies à la circulation publique :

Les espaces libres sont destinés à être incorporés aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale, sans que toutefois le lotisseur puisse prendre actuellement aucun engagement à ce sujet.

Jusqu'à cette incorporation, le sol des espaces libres communs sera la propriété du Syndicat des propriétaires, dont les statuts sont joints en annexe.

## **ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les divers terrains ont une forme qui permet l'implantation normale d'un bâtiment à usage d'habitation.

Les acquéreurs apporteront la plus grande attention à la qualité de l'insertion de leur construction dans le site : orientation, implantation, ouvertures, etc...

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction devra respecter les limites de zones non aedificandi tracées sur le plan de composition.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra s'implanter à une distance minimale de 4 m de toutes limites séparatives et respecter les limites de zones non aedificandi tracées sur le plan de composition.

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne pourra excéder 20 % de la superficie totale du lot ou de l'unité foncière. Les annexes des constructions individuelles non incorporables à la construction principale ne devront pas excéder une surface d'emprise de 40 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments seront de type R+1 au maximum d'une hauteur totale ne pouvant excéder 7 mètres à l'égout avec pour les terrains à forte déclivité la possibilité d'un garage semi enterré.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent constituer un ensemble présentant la meilleure unité possible de composition architecturale.

### **11.1 - Toitures**

· Habitation principale

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées en tuiles de terre cuite de type "canal" ou "double canal" ou "romaine" de ton vieilli.

· Constructions annexes

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction seront plantées d'arbres avec un minimum de deux arbres de hautes tiges pour 100 m<sup>2</sup> de plancher.

Les plantations existantes seront conservées. Les arbres abattus devront être remplacés.

### **ARTICLE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

La Surface Hors Œuvre Nette totale disponible (S.H.O.N.) est fixée à 1800 m<sup>2</sup>.

Cette surface sera répartie entre les lots par le lotisseur qui remettra à l'acquéreur une attestation de la constructibilité maximale de son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente.

