

Commune de CROIGNON

« Le Vallon de Chaigneau II »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme 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.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION

2.1. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « Le Vallon de Chaigneau II », situé sur la commune de CROIGNON.

Ces règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le Règlement National d'Urbanisme étant donné qu'à ce jour il n'y a pas de PLU sur la Commune de CROIGNON.

2.2. Le périmètre figure sur un plan de composition dressé par ABAC Selarl de Géomètres-Experts. Ce plan de composition 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 communs
- terrains destinés à l'appropriation divise.

Les diverses zones sont figurées sur le plan de composition annexé à l'arrêté municipal.

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'habitation. 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.

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

Chacun des lots issus des îlots destinés à recevoir des constructions individuelles ne pourra disposer en façade que d'un seul accès à la voirie intérieure.

Les garages et abris voitures seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans ce garage ou abri voiture, 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.

Malgré tout, les acquéreurs des futurs lots auront obligatoirement à leur charge, après avoir effectué leur construction, la remise en état éventuelle de leur accès charretier.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le lotissement sera soumis aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

Les constructions doivent obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur dans la commune.

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur, pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte du débit de fuite vers le regard de branchement en façade de son lot.

En aucune façon, cette évacuation ne devra être assurée par les branchements prévus pour l'évacuation des eaux usées.

ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Les eaux vannes et eaux usées de chaque lot ou îlot seront évacuées vers le réseau interne à l'opération sous les voies nouvelles par l'intermédiaire de regards de branchement prévus à cet effet.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur, pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux usées vers le regard de branchement situé en façade de son lot.

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution Electricité, Téléphone, Adduction d'Eau Potable et Eclairage Public seront souterrains. Chaque lot sera raccordé aux réseaux par un branchement individuel.

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, intégration dans la topographie naturelle...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. En la matière, le recul par rapport à l'alignement public est de 5 mètres.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra respecter les limites de zones aedificandi tracées sur le plan de composition soit une implantation à une distance minimale de 4 mètres de toutes les limites séparatives. Dans le cadre de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés. Les piscines seront implantées à 2,00 m minimum de toutes limites séparatives, la distance étant mesurée au bord du bassin.

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

Non règlementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 25 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments seront de type R + 1 maximum d'une hauteur totale ne pouvant excéder 6 mètres à l'égout avec pour les terrains à forte déclivité la possibilité d'un garage semi-enterré.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 m.

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, naturel et/ou mélangé. Les tuiles noires sont interdites.

- **Constructions annexes**

Les constructions annexes seront de matériaux identiques à ceux de l'habitation ou revêtues de bardages de bois (voliges de bois non rabotés avec couvre joints) disposés verticalement.

11.2 - Murs

L'aspect extérieur des murs doit être conforme à l'architecture locale.

Les matériaux et les couleurs devront être choisis dans le respect d'une harmonie générale.

Les enduits seront teintés dans la masse de ton « Pierre de Gironde », sable, ocre clair ou beige, de finition grattée, lissée ou projetée fin.

11.3 - Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures seront implantées en façade sur voie à l'alignement et sur les limites séparatives.

- En façade sur voie, seuls sont autorisés les murets de 1,20m de hauteur crépis dans le même ton que l'habitation principale.
- En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures de 1,50 m de hauteur constituées de grillage métallique de teinte vert sombre avec ou sans soubassement maçonné (non hors-sol), l'une ou l'autre pouvant être doublées d'une haie vive régulièrement taillée à 2,00 m de hauteur.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Chaque lot devra comporter autant de places de stationnement que de voitures utilisées par les occupants du lot avec un minimum de 2 places de stationnement.

Pour certains lots, l'implantation des portails devra respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Pour le lot concerné, l'emplacement du portail est indiqué sur le plan de composition.

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 m² de plancher.

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

ARTICLE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface Hors Œuvre Nette maximale disponible (S.H.O.N.) sur la totalité de l'opération est de 3.000 m². Celle-ci sera répartie entre les lots par le Maître d'Ouvrage. A cet effet, le lotisseur remettra à chaque acquéreur une attestation de constructibilité maximale de son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente.

SOLUTIONS COMPENSATOIRES INDIVIDUELLES

Dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs de lots

Les acquéreurs des lots auront à réaliser, sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire permettant de limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un massif de stockage en briques creuses ou système similaire.

L'indice de vide de la brique creuse est de 0,70

Les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot	Surface active du projet (ha)	Volume d'eau à stocker (m3)	Débit de fuite moyen (l/s)	Massifs à réaliser en brique 2 x L x l x h	Volume d'eau stocké (m3)
150	0,0135	6,6	0,045	2 x 3,0 x 2.6 x 0,60	6,6
160	0,0144	7,1	0,048	2 x 3,0 x 2.8 x 0,60	7,1
170	0,0153	7,5	0,051	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,6
180	0,0162	7,9	0,054	2 x 3,0 x 3.2 x 0,60	8,1
190	0,0171	8,4	0,057	2 x 3,5 x 3,0 x 0,60	8,9
200	0,0180	8,8	0,060	2 x 3,5 x 3,0 x 0,60	8,9
210	0,0189	9,3	0,063	2 x 3,5 x 3,2 x 0,60	9,4
220	0,0198	9,7	0,066	2 x 3,5 x 3,4 x 0,60	10,0
230	0,0207	10,1	0,069	2 x 3,5 x 3,6 x 0,60	10,6
240	0,0216	10,6	0,072	2 x 3,5 x 3,6 x 0,60	10,6
250	0,0225	11,0	0,075	2 x 3,5 x 3,8 x 0,60	11,2
260	0,0234	11,5	0,078	2 x 4,0 x 3,6 x 0,60	12,1
270	0,0243	11,9	0,081	2 x 4,0 x 3,6 x 0,60	12,1
280	0,0252	12,3	0,084	2 x 4,0 x 3,8 x 0,60	12,8
290	0,0261	12,8	0,087	2 x 4,0 x 3,8 x 0,60	12,8
300	0,0270	13,2	0,090	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	13,4

Le système de la brique creuse pourra être remplacé par un système équivalent mais le volume à stocker devra rester le même. Les calculs devront être repris en fonction du coefficient de vide du système retenu.

Dans tous les cas, le niveau du fond au massif devra permettre une bonne évacuation au regard de branchement situé en façade : pente minimale de 1 % et le volume de matériau devra être respecté.