

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de CROIGNON

Société BEOLETTO

Projet de Lotissement

" Les Places de Moulinot "

Chemin de Moulinot

Cadastre Section B numéros 81, 85, 86 et 486 - lieu-dit "LA VIDANE NORD"

MODIFICATIF N°2 PA N°033 141 12 X0001

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

MAITRE D'OUVRAGE :



168 avenue Pasteur
33185 LE HAILLAN

Tél. : 05 56 47 66 02
Fax. : 05 56 34 89 92

PA. 10

MODIFICATIONS			Réf. INFO : 111010.dwg
Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	CD	22/06/12	Première édition
B	CD	04/03/13	Deuxième édition: modificatif n°1
C	CD	11/07/13	Troisième édition: édition Marché
D	CD	12/08/13	Cinquième édition: modificatif n°2

Dossier n°: A655
Date : Juin 2012
Suivi par : CD
Responsable : XdG

Marché
Juillet 2013



GÉOMÈTRES EXPERTS

A U - D E L À D E L A M E S U R E

JEAN-MARC NIAUSSAT

XAVIER de GOUVILLE

OLIVIER PACHEN

ARTIGUES PRÈS BORDEAUX, 33370 - BP11 - 25 Boulevard de Feydeau - Tél : 05 56 86 72 54 / Fax : 05 57 54 15 75 - abac@abac-artigues.fr
LANGON Cedex, 33212 - ZI DUMES, BP 30253, 3 Rue Condorcet - Tél : 05 56 63 17 30 / Fax : 05 56 76 84 44 - abac@abac-langon.fr
LA TESTE DE BUCH (permanence ouverte le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 18h) , 33260 - 40 Boulevard du Pyla - Tél : 05 57 15 74 12 / Fax : 05 57 54 15 75 - abac@abac-lateste.fr

PA 10

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE CROIGNON

Lieu dit « La Vidane Nord »

Les Places de Moulinot

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



CROIGNON
Les Places de Moulinot
REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

1°) Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « *Les Places de Moulinot* », tel que son périmètre en sera défini par le permis d'aménager, puis par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier du permis. Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.
Ce règlement fait référence aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CROIGNON, approuvé le 17 Novembre 2011 et applicable à la zone AU.

2°) Champ d'application

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot.
Rappels : l'installation des clôtures et des piscines non couvertes est soumise à déclaration préalable.

Article 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions autres que celles définies à l'article 2.

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les **constructions à usage d'habitation**. Ces constructions peuvent éventuellement abriter l'exercice d'une profession libérale.
Le lot n° 8 est conçu pour accueillir deux logements.

Article 3 : ACCES VOIRIE

A l'exception du lot n° 8 qui disposera de deux accès, tous les autres lots disposeront en façade d'un accès automobile unique et direct à la voirie de desserte, dont la position est précisée sur le plan de composition.

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque lot doit être obligatoirement branché aux canalisations existantes se trouvant en bordure des voiries, dans les conditions prévues par les règlements en vigueur (canalisations d'eau potable, d'assainissement eaux usées, réseaux électriques, etc....).

L'implantation de la construction tiendra compte des possibilités d'évacuation des effluents vers les exutoires prévus.

A. Evacuation des eaux usées

Les eaux usées seront évacuées dans le collecteur d'eaux usées collectif du lotissement par l'intermédiaire du branchement prévu à cet effet.

Les regards de branchement individuels sont munis d'une tubulure laissée en attente à l'intérieur de chaque lot. Cette dernière est tamponnée à l'aide d'un bouchon obturateur à joint caoutchouc, de manière à assurer une étanchéité parfaite. Chaque acquéreur doit impérativement effectuer son branchement sur la tubulure en attente à l'aide d'une canalisation qui, en aucun cas, ne devra dépasser dans le regard.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour permettre une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot, que ce soit de manière gravitaire ou par l'intermédiaire d'une solution individuelle de relevage (lots 10 à 12).

B. Evacuation des eaux pluviales

A l'exception des lots n° 10, 11 et 12, chaque propriétaire de lot devra réaliser un ouvrage de stockage des eaux pluviales provenant des toitures de ses constructions, conformément aux schémas et tableau de dimensionnement fournis. Le trop plein régulé de cet ouvrage sera rejeté dans le regard de branchement mis en place par l'aménageur.

Cas particulier des lots n° 10, 11 et 12 :

Compte tenu de la topographie spécifique de ces lots, les eaux pluviales provenant des toitures des constructions devront être stockées dans un ouvrage puis rejetées au terrain naturel, le tout conformément à la note de calculs et aux schémas fournis.

Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Conformes au plan de composition du lotissement.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.



Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantations possibles :

- ▶ Soit en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie ;
- ▶ Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de **3 m** ;
- ▶ Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de **3 m** par rapport à ces limites.

2. Piscines :

Elles seront implantées à 2 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 MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins **4 m** est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : EMPRISE AU SOL

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol maximum autorisée sur l'opération est de **25%** de la superficie totale du terrain.

La surface totale du terrain étant de 13.174 m²

Elle autorise une emprise au sol maximale de 3.293 m².

Le lot n° 8, destiné à une maison double, bénéficie d'une emprise de **280 m²**

Tous les autres lots bénéficient d'une emprise au sol de **240 m²**

L'emprise au sol résiduelle (133 m²) est à la disposition de l'aménageur qui pourra la répartir à sa guise en fonction des projets qui lui seront soumis.

Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM

1. Condition de mesure :

La hauteur des constructions est calculée soit à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, soit au faîtage à partir du sol avant travaux.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions implantées en discontinu ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit.

En implantation semi continu et/ou continu, la hauteur de la construction est limitée à **3,5 m** au faîtage sur une bande d'au moins 3m de large le long de la limite séparative.

Les annexes isolées non contiguës à une limite sont limitées à **4,50 m** de hauteur au faîtage.

Les annexes implantées en mitoyenneté sont limitées à **3,50 m** au faîtage.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principe Général

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.

2. Terrains non construits

➤ Toitures :

Elles seront à **deux pentes minimum**, ou terrasse sous réserve d'être végétalisées. L'inclinaison sera comprise entre 30% et 40%.

Les toitures à une pente sont autorisées si elles sont implantées avec faîtage sur la limite mitoyenne (annexe).

Le matériau de couverture sera de la tuile ronde de couleur terre cuite naturelle ou mélangée.

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Toutefois, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent éventuellement être autorisées, s'il y a captage de l'énergie solaire ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables.

➤ Murs :

La couleur du/des enduits sera de teinte pierres de gironde, sable, ocre clair, ou beige, à l'exclusion de toute teinte à dominante bleu, vert, rose ou orange, et toute teinte vive.

La couleur du/des bardages sera bois teinte naturelle.

Sont interdits :

- ◆ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- ◆ Les murs et revêtements en tôle non peinte pour les constructions à usage d'habitation et les annexes (garages, chais, abris de jardin...).

3. Clôtures



En façade, les clôtures seront constituées d'un soubassement n'excédant pas la hauteur de 50 cm au dessus du niveau fini du trottoir.

Dans le cas d'un soubassement maçonné, il sera obligatoirement enduit.

Ce soubassement pourra être rehaussé par un grillage plastifié vert fixé sur des poteaux métalliques plastifiés verts, et doublé obligatoirement par une haie arbustive variée (les potelets en béton sont interdits).

La hauteur totale de la clôture (soubassement + grillage) n'excèdera pas 1,50 mètres par rapport au niveau fini du trottoir.

Les portails ne dépasseront pas 1,50 m de hauteur. Les piliers pourront être des murets enduits de 1,50 m de hauteur pour englober la boîte aux lettres et le portier.

Entre propriétés mitoyennes, les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié vert sur des poteaux métalliques plastifiés verts de 1,50 m de hauteur.

Article 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques et privées.

Il sera exigé deux places de stationnement minimum par logement.

Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcelles seront plantées de haies d'essences locales et mêlées sur leur pourtour, et devront comprendre au moins 4 arbres de haute ou moyenne futaie.



