

Commune de CROIGNON

Lieudit " La Vidane Ouest "

**Projet de lotissement de 13 Lots
" LA CLAIRIERE DE LA VIDANE "**

**PA 10
REGLEMENT DU LOTISSEMENT**



SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au titre II - section III - sous section 1 et 2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements industriels ou entrepôts commerciaux.
2. Les bâtiments d'exploitation agricole, viticole ou sylvicole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
3. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
6. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération.
7. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.
8. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.
9. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement du PADD :

1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitations, constructions à usage d'habitat collectif, opérations groupées d'habitations, avec ou sans locaux commerciaux, avec ou sans locaux de bureaux) à condition :
 - a. qu'elles comprennent au moins 4 lots ou logements (à l'exception du solde de terrain en fin d'aménagement qui pourra admettre un nombre inférieur de constructions ou lots).
 - b. qu'elles compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
 - c. qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.
 - d. que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.
2. A l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 1, ne sont admis que :
 - a. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - b. les constructions à usage de bureaux et de service ou de petits commerces,
 - c. les constructions à usage hôtelier et de restaurant,
 - d. les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés,
 - e. les aires de jeux,
 - f. les équipements à usage collectifs et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, d'assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...),
 - g. les aires de stationnement ouvertes au public.
3. L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
4. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer des articles 3 à 13, dans la limite d'une surface de plancher hors oeuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.
5. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir arrêté par les services d'entretien au droit des lignes électriques hautes et moyennes tensions, des abattages d'arbres et de branches, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3. Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à **50m** et une largeur inférieure à **4,00m**.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Une aire libre de 5/5M devra être aménagée devant le portail d'accès pour le stationnement de midi et/ou la sécurité routière.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

On distinguera :

1. voirie principale ou structurante de l'opération :
largeur de plateforme **8m** et chaussée de **5m** avec piste cyclable sur un des trottoirs.
2. voirie secondaire en sens unique :
largeur de plateforme **6.5m** et chaussée minimum de **3.5m**.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de **retournement** conforme aux croquis joints en annexe à la fin du présent règlement et sont limitées à **80m** de longueur.

Article 4. Desserte par les réseaux

1. Eau Potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les lots 5 et 6 devront installer une pompe de refoulement individuelle afin de rejeter leurs eaux usées privatives dans le pot de branchement qui sera posé en limite de lot.

Eaux pluviales

Elles devront faire l'objet d'un pré stockage avant absorption sur le terrain.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales des parties privatives (toitures, allées, terrasses...) seront obligatoirement collectées sur les lots par le biais d'une structure de stockage privative réalisée par les acquéreurs (voir exemple de structure joint en annexe n°1) préalablement au rejet du débit de fuite (3L/h/s) dans des pots de branchement en façade des lots, avant de s'écouler dans le réseau à créer dans le cadre des travaux du lotissement.

Les lots 5 et 6 devront eux assurer la gestion individuelle (à la parcelle) de leurs eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Article 5. Caractéristiques des terrains

En présence du réseau d'assainissement collectif : sans objet.

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

Les constructions seront implantées conformément aux zones définies dans le schéma des contraintes urbaines (PA 09b).

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées conformément aux zones définies dans le schéma des contraintes urbaines (PA 09b) avec les précisions suivantes :

1 - Implantations possibles :

- Soit en **ordre continu**, c'est à dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie (**à l'exception des lots 1, 5 et 10 à 13**).
- 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 **3m**.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est à dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance de **3m** par rapport à ces limites.

2 - Piscines :

Elles seront implantées à 2m minimum de toutes limites séparatives, la distance étant mesurée au bord du bassin.

3 - Autres ouvrages :

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Les annexes et/ou abris de jardin détachés de la construction principale seront implantés dans les zones définies sur le schéma des contraintes urbaines (PA 09b) et/ou dans le prolongement des constructions principales ou en fond de parcelle en limite séparative (angle) et ne devront pas être visible depuis la voie.

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance d'au moins **4 mètres** est imposée entre deux bâtiments non contigu.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Article 9. Emprise au sol

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Article 10. Hauteur des constructions

1 - Condition de mesure

La hauteur se mesure du faîtage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur absolue correspond au point le plus haut de l'ensemble de l'édifice.

Lorsque que le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée à la partie médiane de la façade de la construction dans le sens de la pente.

2 - Hauteur absolue

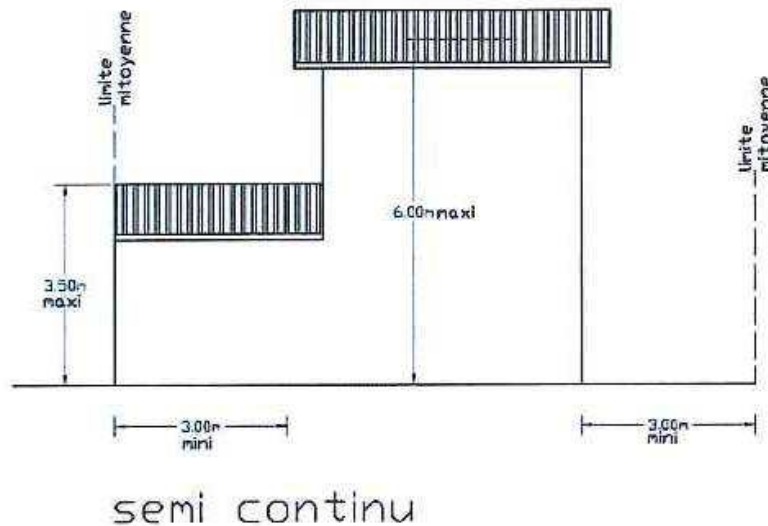
De manière générale les constructions principales ne pourront être édifiées sur plus d'un semi-étage à 7.50 m de hauteur sur 50% de l'emprise de cette construction avec les précisions suivantes :

La hauteur des constructions implantées en discontinu ne peut excéder 7.50 mètres mesurée au faîtage.

Dans le cas de toit-terrasse, la hauteur des constructions implantées en discontinu ne peut excéder 6 mètres mesurée à l'acrotère.

La hauteur absolue des annexes isolées non implantées en limite séparative ne peut excéder 4.50 mètres mesurée au faîtage.

La hauteur absolue des annexes implantées en limite séparative ne peut excéder 3.50 mètres mesurée au faîtage.



3 - Toutefois

Cette hauteur peut être dépassée :

- a. Pour les équipements d'infrastructures ou de superstructure et les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b. Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité artisanale (cheminées,...), dans la limite d'une hauteur maximale de **10m**.

Article 11. Aspect extérieur

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 et urbains.

On distinguera les terrains non construits et les terrains déjà construits.

Les façades des constructions seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis à vis de l'environnement ; les teintes sont limitées au nuancier de couleur suivant ou d'aspect similaire (basé sur le nuancier de WEBER, cf. annexe n°2) : blanc cassé, pierre claire, ton pierre, blanc, pierre rosée, pierre foncée, crème, pierre grisée, rose ocre moyen, jaune dune, beige, gris perle, ton brique, doré chaud.

Les façades sur voie devront systématiquement comportées un minimum de 20% de revêtement et/ou parement en bois apparent en façade.

Cet aspect devra être clairement identifié et quantifié dans les dossiers de permis de construire de chaque acquéreur.

2 - Terrains non construits

Toitures : elles seront à **deux pentes minimum**, ou en 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 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. 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 peint pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, chais, abris de jardin...).

3 - Terrains déjà construits

Les extensions ou constructions nouvelles devront s'intégrer à/aux constructions existantes.

Toitures : même règle que celles du point 2. Toutefois des pentes et matériaux différents peuvent être admis s'ils existent sur le/les bâtiments existants (petites tuiles, ardoises, etc...).

Murs : même règle que celles du point 2. **Toutefois des couleurs ou des matériaux différents peuvent être admis si elles existent sur le/les bâtiments existants ou pour un traitement plus contemporain que le bâtiment d'origine.**

4 - Clôtures sur domaine public (cf. annexe n°3)

Les clôtures sur voie et espaces publics ne devront pas excéder une hauteur de **1.60m** mesurée à partir du sol naturel et seront traitées comme suit :

- d'un **mur bahut** d'une hauteur maximum de **0.50 m avec chaperon** traité à l'identique que les murs de la construction principale, surélevé de **clôture en panneaux rigides** de **1.00 m** de hauteur **RAL 7016**, doublé d'une haie vive d'essences locales et mêlée

Article 12. Stationnement des véhicules

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

- a. Le portail d'accès au garage devra être en recul par rapport au domaine public de 5m pour permettre le stationnement rapide dit de midi en dehors des voies.
- b. Il sera exigé 2 places minimum par logement.

Article 13. Espaces libres et plantations

La voirie sera plantée conformément au schéma des orientations d'aménagements du PADD.

Les parcelles seront plantées de haies d'essence locales et mêlées sur leur pourtour et devront comprendre au moins 4 arbres de haute tige.

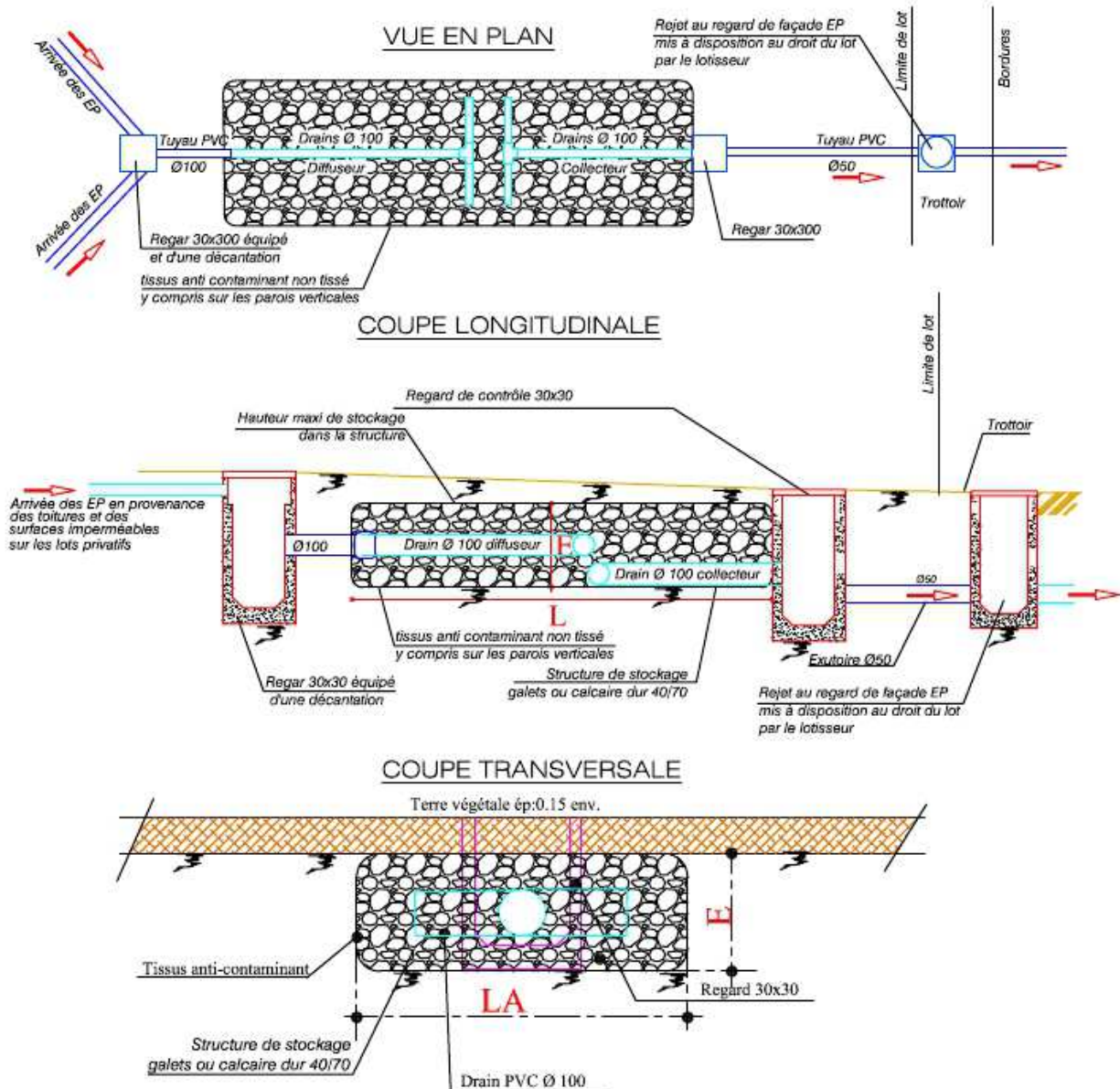
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

Annexe n°1 :

SCHEMA DE PRINCIPE DES MASSIFS DE REGULATION DES EAUX PLUVIALES PRIVATIFS
(Massifs à réaliser par les acquéreur des lots)



Exemple de dimensionnement (indice de vide 0.33)

Surface imperméable	Volume à stocker	Largeur (LA) tranchées sous accès	Hauteur (E) tranchées	Longueur (L) Tranchées	Volume drainant
75 m ²	2.99 m ³	4.00 m	0.40 m	7.00 ml	10 m ³
100 m ²	3.98 m ³	4.00 m	0.40 m	9.00 ml	14 m ³
125 m ²	4.98 m ³	4.00 m	0.40 m	11.00 ml	17 m ³
150 m ²	5.98 m ³	4.00 m	0.40 m	13.00 ml	20 m ³
200 m ²	7.97 m ³	4.00 m	0.40 m	17.00 ml	27 m ³
250 m ²	9.96 m ³	4.00 m	0.40 m	21.00 ml	33 m ³

Annexe n°2 : Nuancier pour enduits constructions principales et clôture sur voie



Annexe n°3 :

