

**MODIFICATIF PA 03314123X0001**

# Le Belvédère de Baquey

Chemin de Baquey / Chemin de Lartigue  
33750 CROIGNON

Cadastre Section A numéro 210 et Section B numéros 956, 959, 962 et 964

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	MHD	16/06/2022	Première édition.
B	CC	24/02/2023	Dépot 6.
C	JMN	19/09/2023	Dépot 6 Modificatif.
D			

Dossier n°797  
Septembre 2023

Suivi par CC/FV  
Responsable JMN

## 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 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**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « LE BELVEDERE DE BAQUEY », situé sur la commune de Croignon.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme à la date d'approbation du Permis d'aménager en Zone.

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

## TITRE 2

### RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

**Application du règlement du PLU en vigueur, Zone 1AUa, complété de la manière suivante :**

#### **Article 1-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et les utilisations autres que celles mentionnées à l'article ci-dessous.

#### **Article 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les lots ne pourront recevoir qu'une seule maison d'habitation supportant 1 seul logement.  
Sur l'ensemble des lots, les constructions à usage mixtes habitations-professions libérales sont autorisées à condition que le stationnement inhérent à l'activité professionnelle soit réalisé à l'intérieur du lot.

#### **Article 2-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions (hors piscine et annexe qui devront se conformer aux prescriptions du règlement du PLU en vigueur) devront impérativement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent au plan de composition annexé.

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

#### **Article 2-2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORD**

##### *Aspect extérieur*

La façade de la construction principale devra être composée de 30% minimum d'un bardage bois naturel.

##### *Clôtures*

En façade de lot, en limite d'emprise voirie : Elles seront constituées d'un mur bahut de 0.50m, traité à l'identique que les murs de la construction principale, surélevé d'un grillage, dont la hauteur totale (mur et grillage) ne dépasse pas 1m60. Elles pourront être doublées d'une haie variée. Les haies monospécifiques sont interdites.

En limite séparative : Les clôtures auront une hauteur maximale ne devant pas excéder 1,60 m. Elles seront constituées d'un grillage sans soubassement. Elles pourront être doublées d'une haie variée. Les haies monospécifiques sont interdites.

## Biodiversité et espaces partagés

En dehors des zones construites, les acquéreurs devront conserver au maximum la végétation existante et la compléter par la plantation d'arbres et d'arbustes selon la palette végétale ci-dessous.



### LES ARBRES

1. Erable champêtre - MD
2. Orme champêtre - GD
3. Sorbier des oiseaux-MD
4. Charme fastigié - GD

### LES ARBUSTES

4. Viorne
5. Noisetier
6. Cornouiller (hiver)
7. Sureau noir
8. Aubépine
9. Fusain d'Europe

PD = Petit développement  
MD = Moyen développement  
GD = Grand développement

## Article 2-3 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré à l'intérieur des parcelles. Deux places minimums seront à réaliser par les acquéreurs des lots 1 à 6, sous forme d'une aire aménagée (5m\*5m) de type parking de midi.

## Article 3-1 ACCÈS ET VOIRIE

Les lots 1 à 6 ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voirie intérieure. La position des accès figure sur le plan de composition annexé au présent dossier.

Les portails d'accès ou les portes de garage seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail ou la porte de garage, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Pour ce faire, au droit de chaque accès des lots 1 à 6, deux places de stationnements sous forme de parking de midi, de dimension minimale 5m\*5m seront réalisées par l'acquéreur.

Les accès respecteront le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique.

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

## **Article 3-2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES**

Les acquéreurs des lots devront réaliser sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker les eaux issues de l'imperméabilisation de leurs parcelles avant rejet en débit limité vers le collecteur ou le fossé. Ces solutions de stockage seront de type massifs en briques creuses ou similaire, le tout conforme aux prescriptions, notes et schémas décrits en annexe au présent règlement.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions vis-à-vis de son constructeur afin de s'assurer de la possibilité technique de l'évacuation des eaux pluviales de son lot vers le dispositif de stockage et le collecteur. En aucune façon, cette évacuation ne devra être assurée par les branchements prévus pour l'évacuation des eaux usées.

### **ÉVACUATION DES EAUX VANNES ET EAUX USÉES**

Les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade ou en fond de lot, prévu 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 vannes et usées vers le regard de branchement de son lot. A défaut, ou dans le cas de l'impossibilité d'un rejet gravitaire, chaque acquéreur devra réaliser un poste de relevage individuel sur son lot et à sa charge.

## **Article 4 – SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 1300 m<sup>2</sup>. Celle-ci sera répartie entre les lots par le lotisseur selon les valeurs indiquées dans le tableau ci-après :

<b>N° Lot</b>	<b>Surface plancher (m<sup>2</sup>)</b>
1	200
2	200
3	200
4	180
5	180
6	180
Solde conservé lotisseur	160
<b>TOTAL</b>	<b>1300</b>

Pour cela, le lotisseur remettra à chaque acquéreur une attestation de constructibilité maximale à son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente et à chaque dépôt de Permis de Construire.

**ANNEXE – Dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser  
par les acquéreurs des 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 (cailloux, casiers, vide,...)

Pour indication 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 de 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.

Schéma du dispositif individuel de stockage des Eaux Pluviales  
à mettre en place par les acquéreurs en complément

## Annexe I

