

Autignac  
Hérault

# Lotissement LE CLOS DES PINS

## PA 10 REGLEMENT

17/12/2025 Demande de Permis d'Aménager Modificatif



RAMBIER AMÉNAGEMENT > Aménageur //  
232 Avenue des Moulins // 34184 Montpellier // simard@rambier.com // 04 67 60 55 33



ROBIN & CARBONNEAU > urbanistes architectes dplg, mandataires  
8 Rue Frédéric Bazille // 34 000 Montpellier // contact@robin-carboneau.fr //  
09 51 27 25 17

# PRÉAMBULE //

## Objectifs du Règlement valant CPAUP

Le Règlement valant Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP) réglemente le projet d'aménagement du lotissement «LE CLOS DES PINS», ses intentions urbaines et ses exigences qualitatives. Il synthétise l'ensemble des préconisations issues des enjeux architecturaux, urbains et paysagers définies par les différents acteurs du projet (urbanistes, collectivité).

Il présente les prescriptions qui feront l'objet d'un avis conforme de l'Architecte Coordonnateur avant tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.

## Champ d'application du règlement (CPAUP)

Le présent règlement s'applique à toute construction implantée dans le lotissement «LE CLOS DES PINS» de la commune de AUTIGNAC (34).

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères est une annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain et s'impose aux acquéreurs des lots. Un lot désigne le terrain destiné à être cédé au constructeur des bâtiments (maître d'ouvrage).

## Rappel de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou

encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

Les permis de construire seront conformes au document d'urbanisme en vigueur.



# COORDINATION //

## Principe de la coordination

La coordination architecturale est une phase très importante qui fait le lien entre la conception du projet d'ensemble et celle de chaque projet individuel. L'objectif recherché est d'accompagner chaque porteur de projet dans une volonté de cohérence d'ensemble et de recherche d'harmonie sur l'ensemble de la zone.

## Portée de la coordination

La coordination architecturale ne prévaut pas de l'instruction administrative du service instructeur compétent, mais l'avis favorable de l'architecte coordonnateur est un préalable obligatoire à tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme (y compris les demandes de Permis Modificatif, dont les tarifs seront ajustés au cas par cas en fonction de l'ampleur des modifications).

## L'architecte coordonnateur

Le rôle de l'architecte coordonnateur est de garantir la cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble de la zone tout en apportant une expertise et des conseils à chaque porteur de projet.

Tout projet de construction devra recueillir son avis favorable avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :

**Agence ROBIN & CARBONNEAU**  
urbanisme & architecture  
8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier  
09 51 27 25 17  
[contact@robin-carboneau.fr](mailto:contact@robin-carboneau.fr)  
(responsable : Raphaël CARBONNEAU).

**agence  
Robin &  
Carbonneau**  
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME



**RAMBIER**  
GROUPE IMMOBILIER DEPUIS 1969

**agence  
Robin &  
Carbonneau**  
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES //

## **DG1 // ASSIETTE FONCIÈRE**

Le présent règlement s'applique à un lotissement sis sur la commune de AUTIGNAC (Hérault).

L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

- Lieu-dit «LE CLOS DES PINS»,
- Section B parcelles n°266 & 634,
- Assiette du lotissement représente une contenance de 20 920 m<sup>2</sup> avant bornage.

Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle comprise dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros cadastraux à chacun des lots.

## **DG2 // MORCELLEMENT**

Le lotissement prend le nom de : lotissement « LE CLOS DES PINS »

Il est composé de 36 lots à usage d'habitation individuelle.

L'ensemble des lots sont destinés à être cédés puis bâties.

La superficie de chaque lot et la Surface De Plancher (SDP) autorisée qui est attribuée à chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition intégré au présent règlement.

## **DG3 // OBJET DU**

### **REGLEMENT**

En application de l'article R442-2, le présent règlement est destiné à apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur.

Il fixe notamment les règles et servitudes d'intérêts généraux relatives à l'urbanisme des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné à l'article 1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est par ailleurs délimitée au plan de composition du projet de lotissement.

code de l'urbanisme :

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1. La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
2. L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

### **DG4 // OPPOSABILITÉ DU REGLEMENT**

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

### **DG5 // PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le permis d'aménager ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions du dossier de permis d'aménagé approuvé.

En application de l'article L442-14 du



# PRESCRIPTIONS //

Les prescriptions suivantes ne se substituent pas aux règles du PLU, elles viennent, ponctuellement les compléter et devront être respecter par tout acquéreur de lot désirant construire dans le lotissement «LE CLOS DES PINS».

## P1 // Occupations & utilisations du sol interdites

Sans objet : se conformer aux règles du PLU : pas de prescription supplémentaire du Règlement de lotissement.

## P2 // Occupations & utilisations du sol autorisées sous conditions

Le lotissement est réservé exclusivement à usage d'habitation individuelle à raison d'une construction nouvelle par lot et ses annexes. Les professions libérales ou les activités non commerciales n'introduisant aucune nuisance pour le voisinage et la fonction résidentielle du lotissement, pourront s'exercer à l'intérieur du volume bâti à usage d'habitation.

## P3 // Accès & voirie

### Dispositions communes à tous les lots :

Chaque propriétaire de lot doit respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies par le plan de composition du lotissement annexé au permis d'aménager. L'accès au lot se fait conformément au

plan de composition du lotissement. Aucun autre accès véhicule ne sera autorisé.

## P4 // Dessertes par les réseaux

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées à tous les réseaux publics mis en place par le lotisseur conformément au programme des travaux.

Les eaux pluviales des toitures côté rue devront obligatoirement être raccordées en souterrain au réseau pluvial de la voirie. Les eaux pluviales des toitures arrières côté jardins devront être raccordées dans les mêmes conditions, ou se connecter à un puisard d'infiltration dimensionné à cet effet. Dans ce cas, les puisards ne pourront être implantés à moins de 2m des limites parcellaires.

## P5 // Caractéristiques des terrains

Toute subdivision de terrain est interdite, les lots devront respecter les emprises définies au plan de composition du lotissement (notamment plan PA4).

## P6 // Implantations par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent :

- Être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement

composition du lotissement et les fiches de lots.

Certains lots sont concernés par une prescription d'alignement le long de la RD 154, mais cette prescription peut ne se traduire que ponctuellement / partiellement. La construction n'est pas obligée de s'implanter sur tout son linéaire de façade dans ce cas, contrairement aux autres prescriptions d'alignement (notamment en limites).

En dehors des zones constructibles seuls les aménagements au sol, les ombrages pour les stationnements extérieurs non clos et les piscines pourront être réalisées. Ces dernières devront :

- Respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites parcellaires si la hauteur maximale du niveau supérieur des plages de piscine n'excède pas +0,60 mètre par rapport au terrain naturel ;

## P7 // Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent :

- Être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement.
- Respecter le jumelage obligatoire et les obligations d'implantations définis sur le plan de composition du lotissement (voir plans lotissement PA4). L'implantation peut être partielle (mais majoritaire) en cas de décrochés, ou autres traitements architecturaux.



En dehors des zones constructibles seuls les aménagements au sol, les ombrages pour les stationnements extérieurs non clos et les piscines pourront être réalisées. Ces dernières devront :

- Respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives si la hauteur maximale du niveau supérieur des plages de piscine n'excède pas +0,60 mètre par rapport au terrain naturel ;

Lorsque les façades sont situées en limite séparative, il n'est pas permis de réaliser des ouvertures donnant sur le fond voisin, ni de débord de toit.

#### Cas particulier du lot 30 :

La prescription d'implantation en mitoyenneté ne concerne que le lot 29 et non le lot 30 qui est déjà contraint par l'alignement sur la RD154.

## **P8 // Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété ne pourra être en tout point du bâti inférieure à 4 mètres, sauf pour les constructions annexes aux habitations (garages, locaux piscines, abris de jardin, etc.) pour lesquelles cette disposition ne s'applique pas et qui peuvent être implantées librement à l'intérieur de l'emprise constructible définies sur les fiches de lots et les documents graphiques.

## **P9 // Emprise au sol**

### **1 // Définition :**

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toute-fois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les dé-bords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

### **2 // Emprise au sol maximum :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas réglementé dans le PLU. Le présent règlement de lotissement fixe des emprises au sol maximales et définies lot par lot.

Elles sont détaillées dans le tableau des surfaces global et défini à l'article P14.

### **3 // Emprise constructibles :**

Les emprises constructibles sont définies dans les plans de composition du lotissement et dans les fiches de lots. Aucune construction créant de la Surface de Plancher ne peut être implantée en dehors.

## **P10 // Hauteur maximum des constructions**

### **1 // Définition :**

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### **2 // Hauteur maximum au sommet :**

Toute construction ou installation ne peut excéder :

- **+8,5 mètres** de « hauteur maximum » pour les constructions édifiées d'un étage,
- **+6 mètres** de « hauteur maximum » pour les constructions limitées en RDC hors mitoyenneté,
- **+4,5 mètres** de « hauteur maximum » uniquement pour les constructions limitées en RDC et en mitoyenneté et repérés aux documents graphiques (rectangle avec une croix sur PA4).

Les garde-corps et autres dispositifs devant assurer la sécurité des toitures sont exclus du calcul de la hauteur du bâtiment.

La hauteur des piscines couvertes ne pourra excéder une hauteur au point le plus haut de 1.80 mètres.

La hauteur maximale des dispositifs d'ombrage pour les stationnements extérieurs non clos ne devra pas excéder +3,50m par rapport au sol fini du stationnement.

### **3 // Hauteur minimale des planchers :**

Toute construction à usage d'habitation devra garantir une côte altimétrique minimale des niveaux intérieurs des sols finis de +30cm par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus haut du TN.



## P11 // Aspect extérieur des constructions

### 1 // Approche générale :

L'aspect extérieur de toute construction devra satisfaire aux exigences architecturales et paysagères d'une cohérence et harmonie d'ensemble sur tout le lotissement «LE CLOS DES PINS».

L'écriture de toute construction (bâtiments principaux, annexes, clôtures, etc.) devra être **contemporaine et sobre**, composée de volumes simples pouvant jouer d'effet d'imbrications, emboîtements, etc. Elle devra être en harmonie avec une interprétation contemporaine des architectures locales du cœur de village et sera soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur, qui pourra s'opposer à toute écriture architecturale qu'il jugerait incohérente ou inadaptée ou imposer des détails ornementaux en phase de coordination.

Une **variété** est recherchée sur l'ensemble du lotissement. Ainsi, **aucune construction ne pourra arborer le même traitement de façades (finition, couleurs, etc.) que la / les construction(s) immédiatement voisine(s)**, sauf autorisation contraire de l'architecte coordonnateur.

### 2 // Couleurs et matériaux :

Toute construction devra respecter les prescriptions de traitement des façades telles que définies au présent règlement.

### Les parties maçonnées :



*Mur en pierres*



*Briquettes blanches ou grèges*



*Enduits de façade*



*Béton blanc, béton de chanvre ou béton architectonique respectant le code couleur sobre.*



*Bardages teintés*



Pour l'emploi d'enduits de façades, la finition sera obligatoirement de type taloché fin ou gratté fin, à l'exclusion des finitions écrasées, jetées de truelles, plastiques ou projetées de tyrolienne.

Les teintes autorisées sont les suivantes :

*NB : elles sont issues des nuanciers du fabricant «Parex Lanko», mais toute autre marque proposant des teintes similaire est admise.*

Ainsi les teintes autorisées demeurent des nuances d'ocres naturels «moyennes», évitant toute teinte criarde, blanche, ou artificielle.



Gris Sauvage // **G71**



Terre d'argile // **T30**



Grège // **T10**



Ocre clair // **O70**



Brique naturelle // **O90**



Calcaire clair // **G20**

L'architecte coordonnateur pourra s'opposer à toute forme, volume, expression de façade ou traitements d'aspects extérieur qu'il ne jugerait pas conforme à l'exigence, de qualité architecturale et paysagère, de sobriété et/ou de cohérence de l'ensemble de l'opération. A l'inverse, il pourra aussi autoriser des traitements pouvant proposer une écriture architecturale légèrement différente si celle-ci apporte une plus-value qualitative à l'opération.

### 3 // Les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie :

Les ouvertures sur rues et l'ensemble des fenêtres et en étage seront obligatoirement de formes rectangulaires verticales, de dimensions plus hautes que larges. Les percements sur rues devront avoir une hauteur d'allège alignée et présenter une forme de composition la plus régulière possible. Les menuiseries en bois naturel sont autorisées. Toutes les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie devront, quel que soit le matériaux employé hormis le bois naturel, être de couleur gris anthracite, RAL 7016.

Les portes d'entrées seront préférentiellement composées d'un ouvrant plein et lisse (légères stries horizontales ou verticales autorisées) d'une largeur d'au moins 90cm, doublé d'une partie vitrée (fixe ou ouvrante) verticale de même hauteur que la porte, et d'une largeur comprise entre 30 et 60 cm. Elles pourront également être composées d'un ouvrant simple intégrant un vitrage vertical.

Les illustrations ci-contre montrent les prestations attendues pour les portes d'entrée.



Menuiseries bois naturel



Menuiseries 7016



Porte d'entrée avec un ouvrant plein et des parties vitrées fixes

Les occultations des percements (baies et fenêtres) pourront être composées de volets extérieurs persiennés bois coulissants. Pour toutes les façades, en cas de volets roulants, les dispositifs d'enroulement devront demeurer non visibles depuis l'extérieur.

Les illustrations ci-dessous montrent les prestations attendues pour les volets extérieurs des façades (bois sur rue, RAL 7016 possible sur autres façades).



Volet persienné extérieur coulissant pour fenêtre extérieur cadre en aluminium RAL 7016 et persienne en bois naturel



Volet persienné extérieur coulissant pour baie extérieur RAL 7016



## 5 // Les toitures :

Les toitures devront être principalement constituées de 2 pans observant une inclinaison de 35%. Elles pourront être recouvertes de tuiles canal de teinte ocre-clair ou similaire, ou pourront totalement ou partiellement être recouvertes de dispositifs photovoltaïques et/ou solaires (devant conserver la même inclinaison de 35%).

Le sens des faîtages sera obligatoirement parallèle aux voies.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction (hors piscine) et de ne pas être rendues accessibles en mitoyenneté.

Les toitures terrasses pourront être utilisées comme espaces de rétention d'eau temporaire. Leur végétalisation est admise, soit par simple couche de terre enherbée, soit avec des volumes de terre plus importants permettant la plantation d'arbustes.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

Les toitures en pente devront obligatoirement être soulignées en partie basse par un effet de corniche (pouvant être maçonnée ou non) plate et horizontale, composée d'une tablette de même teinte que les menuiseries et ferronneries (aucun élément d'aspect plastique n'est autorisé, mais un habillage en tôle laquée est possible)).

Cette corniche destinée à dissimuler les dispositifs de recueil et de descente des eaux pluviales par ailleurs obligatoires, devra respecter les dimensions suivantes :

- Hauteur : 15 cm
- Largeur (débord p/r au nu de façade) : 40 cm.
- Retrait par rapport aux pignons : 30 cm
- Implantation des corniches : -15cm par rapport à la sous-face des tuiles d'égout (soit -30cm mesurée en sous-face de corniche).

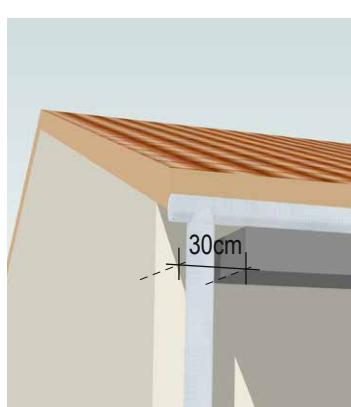
Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales devront obligatoirement être gris, RAL 7016. Les descentes d'eaux devront obligatoirement suivre les murs de façades sans débords, coudes ni avancées. Elles devront être implantées dans l'espace de retrait de la corniche par rapport aux pignons de 30cm.



*Couverture photovoltaïque.*



*Modélisation des corniches plates et grises.*



*Descente d'eaux et  
retrait de la corniche par  
rapport au pignon*

## 6 // Les clôtures :

Quelque soit le type de clôture, tout matériaux d'imitation est interdit, en particulier les fausses végétation.

### CLÔTURES SUR RUES ET ESPACES PUBLICS

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra avoir un aspect et une teinte identique aux façades (enduit de même couleur et de même finition) sur toutes ses faces et devra être recouvert d'un chaperon maçonné en pierre ou en béton.

Elles devront obligatoirement être constituées d'un mur bahut maçonné enduit, de 0,60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, surmonté d'un grillage gris anthracite RAL 7016, pouvant être préférentiellement de type Mykado ou Oobamboo ou barraudage métal laqué gris anthracite RAL 7016 de type Mykado ou Oobamboo ou similaire d'une hauteur de 1m. Ainsi la hauteur globale de la clôture ne devra pas dépasser +1,60 m p/r au niveau de la voie.

Les murs bahuts seront obligatoirement enduit toutes faces, de finition gratté fin, et de teinte identique aux façades de la maison (cf nuancier ci-avant) ou similaire. Ils devront intégrer les compteurs et blocs techniques qui seront dissimulés derrière une ouverture en métal laqué RAL 7016 (grille, persienne, plaque, etc.).



*Traitements des clôtures*

Elles devront obligatoirement être doublées de haies vives composées d'essences adaptées et variées ou de grimpants. Ces essences sont détaillées en article P13.

Les portails et portillons éventuels devront être assortis (même modénature, et même teinte).

### CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Elles pourront être constituées d'un mur maçonné en pierres ou enduits de façon identique à la maison, ou être constituées d'un mur bahut maçonné enduit, de 0,30 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, surmonté d'un grillage gris anthracite RAL 7016 de type Mykado ou Oobamboo ou barraudage métal laqué gris anthracite RAL 7016 de type Mykado ou Oobamboo ou similaire

d'une hauteur de 1,5m. Ainsi la hauteur globale de la clôture ne devra pas dépasser +1,80 m p/r au TN, quelle que soit sa constitution (mur ou grillage).

Les murs bahuts seront obligatoirement enduit toutes faces, de finition gratté fin, et de teinte identique aux façades de la maison (cf nuancier ci-avant) ou similaire. Ils devront intégrer les compteurs et blocs techniques qui seront dissimulés derrière une ouverture en métal laqué RAL 7016 (grille, persienne, plaque, etc.).

Elles devront obligatoirement être doublées de haies vives composées d'essences adaptées et variées ou de grimpants. Ces essences sont détaillées en article P13.



## 7 // Ambiances générales et édicules techniques :

Les ambiances générales recherchées doivent proposer une traduction contemporaine des quartiers de faubourgs traditionnels de la communes. Pour cela, une part d'éléments communs (couleurs des menuiseries, tuiles, corniches, etc.) doit contraster avec une part de variété (teintes de façades différentes à chaque fois)...

Toute action liée à l'acte de bâtir qui ne serait pas jugée compatible et adaptée à la qualité et la cohérence de l'ensemble du lotissement pourra être refusée par l'architecte coordonnateur.

A titre ponctuel, une action liée à l'acte de bâtir qui pourrait ponctuellement trancher avec ces dispositions, permettant ainsi d'enrichir la variété au sein du lotissement pourrait à contrario être acceptée par l'architecte coordonnateur.

Le traitement des constructions annexes, édicules techniques, aménagements légers (voire aussi démontables) de jardins, etc. doivent aussi se conformer à ces exigences qualitatives.

Les édicules techniques (blocs extérieurs de clim ou de pompe à chaleur, machineries de piscines, abris jardins, barbecues, antennes, etc. doivent être harmonieusement intégrés dans le projet architectural et paysager global et disposé de façon non visible depuis l'espace publics et prioritairement en pieds de murs. Des dispositifs permettant de les dissimuler (haies, claustras, ventelles, etc.) pourront le cas échéant

être acceptés, selon avis de l'architecte coordonnateur.

Les dispositif de recueil / stockage des eaux de pluies ne devront pas être visibles depuis les emprises publiques.



*Exemple de cache-clim autorisé*

## P12 // Stationnements

### 1 // Approche quantitative :

Chaque habitation devra intégrer au moins 2 emplacements voitures sur la parcelle et dans le respects des prescriptions graphiques portées sur le plan de composition (PA4) en matière d'accès et de stationnements ouverts et non clos sur l'emprise publique.

### 2 // Approche qualitative :

#### OMBRAGES :

Toute aire de stationnement extérieur doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel (arbres, pergolas, treilles, etc.) ou construit (velum, pergola, toiture plate, etc.) sur au moins l'une des 2 places obligatoires.

Les implantations des dispositifs d'ombrages (cf art. P6 & P7) pourra être réalisée en dehors des zones constructibles définies sur les documents graphiques, mais leur hauteur ne pourra excéder +3,50m par rapport au sol fini du stationnement (cf art. P10).

#### PERMÉABILITÉ DES SOLS :

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées, des aires de manœuvre des poids lourds, des bandes circulables et accès, etc.).



*Traitement de sol enherbé (places extérieures)*



*Traitement de sol par graviers (places hors circulation)*

#### DIMENSIONS :

Les emplacements de stationnement des lots restants ouverts sur la voie devront avoir pour dimensions minimales : 2,5m de large sur 5m de long.



*Traitement des ombrages photovoltaïques*



*Traitement des ombrages construits*



*Traitement des ombrages végétalisés*



## P13 // Espaces libres et plantations

### 1 // Approche générale :

Pour l'ensemble de l'opération, tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum conformes aux surfaces détaillées dans le tableau de l'article P14.

### 2 // Approche qualitative :

Les essences végétales utilisées sur l'ensemble du projet devront être compatibles avec la palette végétale détaillée ci-après. Des essences variées pourront être proposées et soumises à l'avis de l'architecte coordonnateur. Elles devront néanmoins rester adaptées aux conditions de sol et de climat, et des essences indigènes de la région.

Les essences invasives et/ou allergènes seront prioritairement évitées.

### 2 // Approche quantitative :

Tout pétitionnaire devra au moment de la construction de l'habitation principale, planter au moins 1 arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> d'espace libre. La hauteur à maturité des arbres choisis devra être supérieure à 5 mètres, y compris pour les arbres fruitiers.

Parmi des arbres, au moins 1 pin (pin d'Alep ou pin Parasol) devra être planté sur les lots 6 à 15 et 26 à 31.

## ARBRES



Pin d'alep



Peuplier blanc - *Populus alba*  
(feuillage caduc)



Pin parasol



Chêne vert - *Quercus ilex*  
(feuillage persistant)



Micocoulier



Arbre de Judée - *Cercis siliquastrum*  
(feuillage caduc)

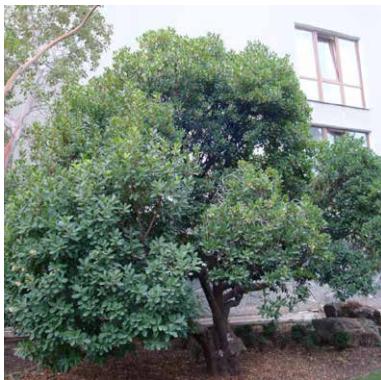


**Poirier à fleurs** - *Pyrus calleryana*  
(feuillage caduc)



**Amandier** - *Prunus amygdalus*  
(feuillage caduc)

## ARBUSTES



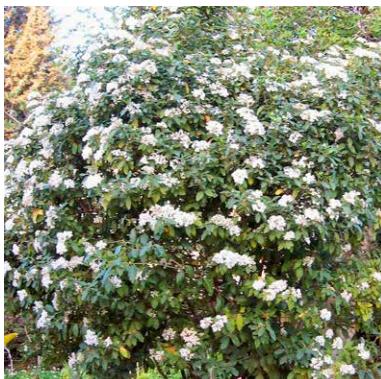
**Arbousier** - *Arbutus unedo*  
(feuillage persistant)



**Myrte** - *Myrtus communis*  
(feuillage persistant)



**Rosier de Chine** - *Rosa chinensis*  
'Mutabilis' (feuillage caduc)



**Viorne-tin** - *Viburnum tinus*  
(feuillage persistant)



**Eléagnus**



**Laurier florissant**

**GRIMPANTS**



*Chèvrefeuille*



*Jasmin étoilé*



*Clématite*



*Vigne vierge*

**PLANTES VIVACES**



**Iris** - *Iris germanica*  
(feuillage semi-persistant)



**Romarin** - *Rosmarinus officinalis*  
'Bonifacio' (feuillage persistant)



**Sauge de Jérusalem** - *Phlomis fruticosa*  
(feuillage persistant)



**Sauge russe** - *Perovskia atriplicifolia*  
(feuillage caduc)



**RAMBIER**  
GROUPE IMMOBILIER DEPUIS 1969

agence  
Robin &  
Carbonneau  
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME

## P14 // Surfaces et constructibilité

Le tableau suivant synthétise l'ensemble des emprises et surfaces applicables sur l'ensemble du lotissement LE CLOS DES PINS.

Emprise de l'opération (m<sup>2</sup>) :

**20920**

**Rappel PLU :**

Emprise au sol maximum autorisée (m<sup>2</sup>) :

**non règlementée dans PLU**

Espaces libres minimum obligatoires (m<sup>2</sup>) : % selon taille des parcelles (15% pour lots < 350 m<sup>2</sup>, 25% pour lots entre 351 et 550 m<sup>2</sup>, 35% pour lots > 551 m<sup>2</sup>).

n° de LOTS	Surface Lot (m <sup>2</sup> )	Surfaces imperméabilisées max (m <sup>2</sup> )	SDP max (m <sup>2</sup> )	Espaces libres mini. (m <sup>2</sup> )	en %
1	326	160	130	50	15%
2	200	145	130	31	15%
3	200	145	130	31	15%
4	200	145	130	31	15%
5	280	140	130	43	15%
6	470	230	180	119	25%
7	425	200	180	107	25%
8	410	200	180	104	25%
9	460	220	180	116	25%
10	460	230	180	116	25%
11	500	250	180	126	25%
12	750	300	250	189	25%
13	750	300	250	189	25%
14	750	300	250	189	25%
15	750	300	250	189	25%
16	350	170	180	89	25%
17	425	200	180	107	25%
18	435	210	180	110	25%
19	350	170	180	89	25%
20	350	170	180	89	25%
21	450	220	180	114	25%
22	520	250	180	131	25%
23	381	180	180	96	25%
24	300	150	180	46	15%
25	305	150	180	47	15%
26	405	200	180	102	25%
27	530	250	180	134	25%
28	450	220	180	114	25%
29	400	190	180	101	25%
30	602	250	180	152	25%
31	411	200	180	104	25%
32	400	200	180	101	25%
33	300	150	180	46	15%
34	324	160	130	50	15%
35	200	145	130	31	15%
36	330	160	130	51	15%
37	121	0	0	0	Pas de constructibilité
<b>TOTAL</b>	<b>15270</b>	<b>7260</b>	<b>6360</b>	<b>3526,75</b>	



## **P15 // Division et modification parcellaire**

### **1 // Division parcellaire :**

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article 2 ci-dessus, est définie au plan de composition du lotissement.

Il est rappelé que les cotes et superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre expert. Un plan de vente, dressé par le géomètre expert, sera remis aux acquéreurs lors de l'acquisition de la parcelle.

### **2 // Modification parcellaire :**

#### Subdivision d'un lot :

Toute subdivision est interdite.

#### Réunion des lots :

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus n'apporte aucune conséquence quant au plan de composition et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatrices communes.

D'autre part, le nombre et l'emplacement des accès devront être soit conservés suivant le plan PA4.

Dans le cas de la réunion de 2 ou plusieurs lots les règles d'implantation contenues au plan PA4 ne s'appliquent qu'aux limites extérieures de la propriété ainsi constituée.

## **P16 // Servitudes et obligations**

Sans objet.