



**Géomètres - Experts
Bureau d'études VRD**



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Lotissement « Le Jean Guéry » Dossier 24074 – Octobre 2025



Département de l'Hérault
Commune de Pinet

Propriété cadastrée section B
Parcelle n° 94p, 1212p et 2291p

PERMIS D'AMÉNAGER

MODIFICATIF N°2

PA10 // REGLEMENT

www.ceau.fr

BOUZIGUES - 34140 (siège social)
923 bis Route départementale 613
Tél. : +33 (0)4 67 43 83 60
Mail : meze@ceau.fr

AGDE - 34300
13 bis avenue du Général De Gaulle - BP 30045
Tél. : +33 (0)4 67 94 13 04
Mail : agde@ceau.fr

LODÈVE - 34700
4 place de la République
Tél. : +33 (0)4 67 44 35 00
Mail : lodeve@ceau.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
SECTION. 0 DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE. 0.1 ASSIETTE FONCIERE	4
ARTICLE. 0.2 MORCELLEMENT	4
ARTICLE. 0.3 OBJET DU REGLEMENT	4
ARTICLE. 0.4 OPPOSABILITE DU REGLEMENT	4
ARTICLE. 0.5 PERMIS DE CONSTRUIRE	4
SECTION. 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	5
ARTICLE. 1.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES	5
ARTICLE. 1.2 OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES	5
SECTION. 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	5
ARTICLE. 2.1 ACCES ET VOIRIE	5
ARTICLE. 2.2 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	5
ARTICLE. 2.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX	5
ARTICLE. 2.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6
ARTICLE. 2.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
ARTICLE. 2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT	6
ARTICLE. 2.7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE. 2.8 ASPECT EXTERIEUR ET REGLES DE CONSTRUCTION	7
ARTICLE. 2.9 STATIONNEMENT	12
ARTICLE. 2.10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	13
SECTION. 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	13
ARTICLE. 3.1 SDP – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE	13
ARTICLE. 3.2 EMPRISE AU SOL AUTORISEE	13
SECTION. 4 DIVISION DU SOL – DISPOSITIONS DIVERSES	14
ARTICLE. 4.1 - DIVISION PARCELLAIRE	14
ARTICLE. 4.2 - MODIFICATION PARCELLAIRE	14
ARTICLE. 4.3 SERVITUDES ET OBLIGATIONS	14

PREAMBULE

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. »

SECTION. 0 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE. 0.1 ASSIETTE FONCIERE

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

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

- Rue de la Fabrique,
- Section B parcelle n° 94p, 1212p et 2291p,
- L'assiette du lotissement représente une contenance de 4 131 m² avant bornage.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises 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.

ARTICLE. 0.2 MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de : « Le Jean Guéry ». Il est composé de :

- 8 lots à usage d'habitation individuelle (lot 1 à 8).
- 2 lots à usage d'habitation pouvant être collectifs dans la limite de 2 logements par lot (lot 9 et 10).

La superficie du lot et la Surface De Plancher (SDP) autorisée qui sont attribuées sont indiquées dans le tableau de répartition en section 3 du présent règlement.

ARTICLE. 0.3 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.

ARTICLE. 0.4 OPPOSABILITE 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.

ARTICLE. 0.5 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 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 suivants :

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.

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. »

SECTION. 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE. 1.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Se référer au règlement du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

ARTICLE. 1.2 OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Se référer au règlement du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

SECTION. 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE. 2.1 ACCES ET VOIRIE

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.

Disposition particulière aux lots 2, 3 et 7, 9 :

Le revêtement des accès en servitude sera obligatoirement perméable (enrobé drainant, pavés drainants, dalle stabilisatrice emplie de granulat, béton poreux...), ou laissé en espace libre avec deux bandes de roulement parallèles de 0.80m de large.

ARTICLE. 2.2 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article 0.2 ci-dessus, est définie au plan de composition PA04 du permis d'aménager.

ARTICLE. 2.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eaux pluviales

Conformément au tableau des lots en annexe du présent règlement, il est prescrit une superficie maximale imperméabilisée sur les lots.

Pour rappel, les surfaces imperméabilisées comprennent bien entendu la construction (villa, garage) mais également les aménagements extérieurs imperméables (abri de jardin ou toute construction annexe, place de stationnement bétonnées ou enrobées, cheminement imperméable, terrasse carrelée ou béton, piscine, etc.). Les terrasses bois ajourées sont considérées comme perméables.

Les eaux de ruissellement pluviales issues de chaque lot devront obligatoirement être dirigées vers le bassin de rétention via le ruissellement superficiel vers les grilles du réseau pluvial. En présence de boîte de branchement, les acquéreurs de lot ont l'obligation de s'y raccorder.

En complément de la compensation réalisée par l'aménageur, il est imposé une part de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Chaque lot devra justifier d'un volume de rétention et/ou en infiltration de 500 litres au minimum.

Eaux usées

Les acquéreurs de lots doivent se raccorder obligatoirement au branchement du réseau d'eaux usées spécifique à leur lot.

ARTICLE. 2.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (hors piscine) doivent :

- Être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement (PA04).
- Respecter le jumelage obligatoire et/ou les obligations d'implantations définis sur le plan de composition du lotissement (PA04).

Les piscines devront respecter un retrait de 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE. 2.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (hors piscine) doivent :

- Être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement (PA04).
- Respecter le jumelage obligatoire et/ou les obligations d'implantations définis sur le plan de composition du lotissement (PA04).

Les piscines devront respecter un retrait de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

NOTA :

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

ARTICLE. 2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT

Non réglementée.

ARTICLE. 2.7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8.50m.

Il est imposé pour les lots 1, 4, 5, 8 et 10, la réalisation d'un niveau R+1 minimum.

Toute construction devra garantir une côte altimétrique minimale des sous-faces de plancher à +0.60m par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus haut du terrain naturel.

ARTICLE. 2.8 ASPECT EXTERIEUR ET REGLES DE CONSTRUCTION

A l'extérieur des emprises constructibles imposées sur le plan de composition (PA04), dans la limite de la surface d'imperméabilisation maximale autorisée par lot, sont autorisées :

- Les terrasses, à condition de ne pas excéder 0,60m au-dessus du TN ainsi que la surface d'imperméabilisation maximale autorisée par lot. Il est de plus conseillé de privilégier les terrasses sur plots ou lambourdes afin de limiter l'artificialisation des sols.
- Un débord de toiture de 0,50m au maximum en dehors des emprises constructibles, sans toutefois dépasser les limites du lot.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Les constructions neuves et les extensions sont concernées par les dispositions suivantes.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

Toitures :

Les pentes et versants des toitures doivent respecter ceux des constructions avoisinantes. Elles ne doivent pas dépasser 33% ni être inférieures à 30%.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes peuvent être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple).

Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières. Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.



Toute toiture doit comporter un débord d'une largeur minimum de 0,50m par avancée de charpente qui sera obligatoirement habillé.

Les sous-faces seront systématiquement traitées avec soin, elles pourront être habillées :

- En PVC ;
- En aluminium ;
- En bois.

Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

Les couvertures type bac aciers et plaques sous tuiles apparentes sont interdites.
Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.
Les faux matériaux de couverture sur les toitures (constructions ou annexes) sont interdits.

Souches de cheminées :

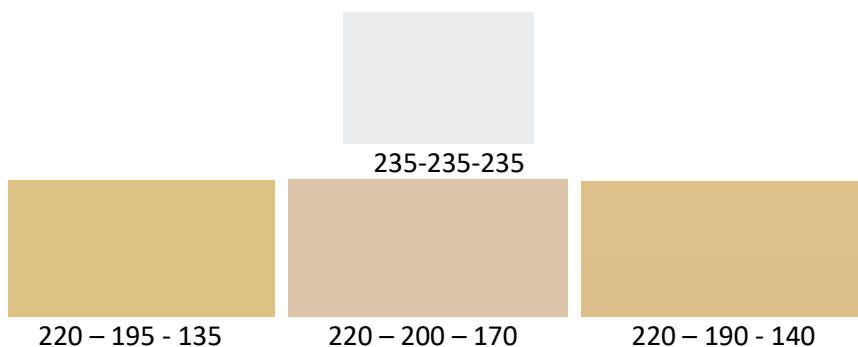
Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades. Ils devront être de type traditionnel en maçonnerie enduite. Les souches seront réalisées au plus près du faîtage afin d'éviter des hauteurs de souche trop importante.

Les souches de cheminée en tôle ou en inox sont interdites.

Façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec une même qualité. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades en maçonnerie seront enduites dans un gratté fin uniquement ou taloché. La teinte des façades sera conforme au nuancier de la commune et devra être choisie parmi les possibilités suivantes (correspondances RVB) :



Toutefois, l'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.).

Les couleurs doivent être travaillées pour mettre en avant des effets volumétriques de la façon suivante :

- 1- La volumétrie principale doit être d'une des couleurs autorisées ci-dessus.**
- 2- Les autres couleurs sont autorisées (toujours dans le nuancier ci-dessus)** à condition qu'elles soient appliquées ponctuellement pour mettre en valeur la volumétrie de l'édifice (saillies, intérieurs de loggias, soubassements, attiques etc...). Ces mêmes éléments peuvent aussi être traités par l'emploi de matériaux naturellement colorés ou plastiquement riches : pierre, bois, béton, etc... **Les surfaces en contraste de la couleur principale ne pourront excéder 30% de la surface totale des façades sur chaque lot.**

Les conduits de cheminée, câbles, conduites visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les enduits écrasés ou rustiques sont proscrits.

Les placages de pierre pelliculaire sont interdits.

Les arêtes d'angle en PVC sont autorisées mais elles doivent être traitées dans une teinte se rapprochant de la couleur des enduits de façades (pas de contraste).

Gouttières et descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des menuiseries. L'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible. Il convient que les descentes d'eaux pluviales soient le moins possible visibles depuis l'espace public.

Occultations :

Les volets pourront être soit coulissants, soit battants, soit roulants (coffre intégré obligatoire, les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits).

L'utilisation de volets à écharpes est proscrite.

Les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres. La teinte blanche est interdite

Ils peuvent être :

- En bois ;
- En acier à rupteur de pont thermique ou avec âme isolante pour les portes pleines ;
- En aluminium ;
- En PVC.





Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, plus hautes que larges.

Les ouvertures et les menuiseries doivent être disposées harmonieusement. Une harmonie doit être recherchée à l'échelle du bâtiment : homogénéité, alignements, etc.

La géométrie et le positionnement des percements doivent au maximum respecter le principe suivant : alterner les larges pans vitrés et les trames verticales.

Les formes rectangulaires de percements sont recherchées et à privilégier.

La proportion des percements inférieurs à 2,5m² **doit respecter le principe** suivant :

-Pour les percements à deux vantaux ou 1 vantail et un fixe, le rapport entre la hauteur (H) et la largeur (L) doit être supérieur à 1,4 : **H/L >1,4**.

-Pour les percements à un seul vantail sans partie fixe, ce rapport doit être supérieur à 1,2 : **H/L >1,2**.

Les volets roulants en PVC peuvent être autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles en position ouverte depuis l'extérieur. Les systèmes de persiennes bois à lames horizontales sont recommandés.

Les vitres devront être d'un seul tenant, les boiseries à petits carreaux, et toute autre subdivision du pan vitré pour d'autres raisons que le respect des normes de sécurité, sont interdites.

La couleur des menuiseries et des systèmes d'occultations (volets, persiennes) doit respecter la teinte naturelle du matériau employé (ex : bois) ou dans les nuances obligatoires (p24).

Afin d'affirmer l'esprit contemporain du projet d'habitation, les ouvertures doivent être de formes simples avec des proportions permettant de jouer sur la diversité

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

La teinte des ouvertures devra s'harmoniser avec celle des volets. La teinte blanche est interdite

Une seule teinte par construction est autorisée.

Les pergolas seront traitées, de préférence, en serrurerie avec des profils en acier ou en bois. La couverture pourra être assurée par des éléments en bois, en acier, en roseau ou en toile tendue. Elles pourront également être recouvertes de plantes grimpantes. Les éléments structurels seront droits et non cintrés.



Clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. La réalisation des clôtures est obligatoire.

En limite d'opération, les lots s'adosseront aux clôtures existantes. Si les clôtures ne sont pas existantes, l'ensemble des lots créés seront clôturés conformément aux règles édictées ci-dessous et au plan des clôtures annexé au plan de composition du lotissement.

Un plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

La teinte des murs et murs bahuts devra être similaire à celle des façades de la construction principale.

Conformément au plan des clôtures annexé au plan de composition du lotissement, les clôtures seront composées soit :



- D'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m et enduit sur toutes ses faces, surmonté d'un grillage rigide de RAL 7016, d'une hauteur de 1,20 m et doublé d'une haie végétale arbustive, composée d'au moins 3 essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe au présent règlement. La hauteur totale de la clôture sera de 1,80 m ;



- D'un grillage rigide, de RAL 7016, d'une hauteur maximale de 1,80 m et doublé d'une haie végétale arbustive, composée d'au moins 3 essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe au présent règlement.



- D'un mur plein d'une hauteur de 1,80m enduit sur toutes ses faces et doublé d'une haie végétale arbustive composée d'au moins 3 essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe au présent règlement.

Les grillages souples ainsi que tout type de brise-vue, canisse, toile, panneaux de bois, etc. même accolés au grillage sont interdits.

L'ensemble des clôtures devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences sélectionnées dans la palette végétale ci-dessus.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Les couronnements des murs de clôture sont interdits, y compris lorsqu'ils sont réalisés en tuile ou en brique.

Murs de soutènements :

Voir les conditions selon le règlement du PLU en vigueur.

Panneaux solaires et photovoltaïques :

Voir les conditions selon le règlement du PLU en vigueur.

Antennes et paraboles :

Sous réserve d'une réception positive, les paraboles et antennes devront être implantées dans les combles ou espaces privatifs non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles seront disposées contre des souches de cheminées ou murs adjacents et respecteront une teinte dans des tonalités sobres en accord avec les constructions.

Appareillages climatiseurs, pompe à chaleur, etc. :

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit.

Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- 1) Dans le volume bâti des constructions ;
- 2) En pied de façade ;
- 3) Sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

L'emplacement projeté pour les groupes extérieurs devra apparaître sur les plans du permis de construire.

Compteurs :

Les éléments de compteurs doivent être intégrés dans le corps de la construction.

ARTICLE. 2.9 STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum une place de stationnement privative par logement.

Les dimensions à prendre en compte pour les places sont au minimum de 5.00m pour la longueur et de 2.50m pour la largeur.

Disposition particulière aux lots 1, 4, 5, 8, et 10 :

La réalisation des places de stationnements se fera via l'intégration dans la construction principale d'un garage. Les garages donneront directement sur la voie publique.

Disposition particulière aux lots 2, 3, 6, 7, et 9 :

Pour lesdits lots, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement à l'intérieur de la parcelle.

NOTA : *un recul minimal d'implantation des clôtures est à respecter pour le lot 6, ce recul peut permettre la réalisation d'une place de stationnement (cf. plan des clôtures).*

Disposition particulière aux lots 2, 3 et 7, 9 :

Le revêtement des accès en servitude sera obligatoirement perméable (enrobé drainant, pavés drainants, dalle stabilisatrice emplie de granulats, béton poreux...), ou laissé en espace libre avec deux bandes de roulement parallèles de 0.80m de large.

ARTICLE. 2.10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations diversifiées d'arbustes sont encouragées pour garnir les jardins et former des haies. Celles-ci doivent être composées d'au moins 3 essences différentes (pas de haies monospécifiques).

Palette végétale autorisée :

Arbre	Arbuste	Arbuste buissonnant	Herbacée	Liane
Végétal local (novembre 2017)				
<i>Acer campestre</i>	<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Cistus albidus</i>	<i>Aristolochia pistolochia</i>	<i>Clematis vitalba</i>
<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Coriaria myrtifolia</i>	<i>Cistus monspeliensis</i>	<i>Bituminaria bituminosa</i>	<i>Hedera helix</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Cornus mas</i>	<i>Cistus salvifolius</i>	<i>Bromopsis erecta</i>	
<i>Celtis australis</i>	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Coronilla glauca</i>	<i>Cephalaria leucantha</i>	
<i>Laurus nobilis</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Convolvulus cantabrica</i>	
<i>Quercus pubescens</i>	<i>Crataegus azarolus</i>	<i>Jasminum fruticans</i>	<i>Daucus carota subsp. Carota</i>	
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Juniperus oxycedrus</i>	<i>Dipsacus fullonum</i>	
<i>Ulmus minor</i>	<i>Phillyrea latifolia</i>	<i>Juniperus phoenicea</i>	<i>Dorycnium pentaphyllum</i>	
<i>Castanea sativa</i>	<i>Pistacia lentiscus</i>	<i>Liqustrum vulgare</i>	<i>Helichrysum stoechas</i>	
<i>Fraxinus excelsior (ripisylve)</i>	<i>Pistacia terebinthus</i>	<i>Lonicera etrusca</i>	<i>Hippocrepis emerus</i>	
<i>Populus nigra (ripisylve)</i>	<i>Prunus avium</i>	<i>Lonicera implexa</i>	<i>Melica ciliata</i>	
<i>Populus alba (ripisylve)</i>	<i>Prunus mahaleb</i>	<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Orlaya grandiflora</i>	
<i>Salix alba (ripisylve)</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Paliurus spina christi</i>	<i>Papaver rhoeas</i>	
	<i>Pyrus pyraister</i>	<i>Phillyrea angustifolia</i>	<i>Plantago sempervirens</i>	
	<i>Pyrus spinosa</i>	<i>Rosa gr.canina</i>	<i>Scabiosa atropurpurea</i>	
	<i>Rhamnus alaternus</i>	<i>Rosmarinus officinalis</i>	<i>Sedum nicaense</i>	
	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Rubus caesius</i>	<i>Trifolium angustifolium</i>	
	<i>Sorbus domestica</i>	<i>Rubus ulmifolius</i>	<i>Vicia cracca</i>	
	<i>Viburnum lantana</i>	<i>Sambucus ebulus</i>		
	<i>Viburnum tinus</i>	<i>Spartium junceum</i>		
Possible mais s'assurer que les plantes viennent de France				
<i>Tilia cordata</i>	<i>Quercus ilex</i>	<i>Quercus coccifera</i>		
	<i>Prunus dulcis</i>	<i>Thymus vulgaris</i>		
	<i>Olea europaea</i>			
	<i>Arbutus unedo</i>			

SECTION. 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE. 3.1 SDP – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

La surface de plancher maximale autorisée, susceptible d'être édiflée sur chaque lot est mentionnée au tableau des lots annexé au présent règlement.

ARTICLE. 3.2 EMPRISE AU SOL AUTORISEE

Non réglementée.

SECTION. 4 DIVISION DU SOL – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE. 4.1 - DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à la section 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.

ARTICLE. 4.2 - 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 conservés suivant le plan PA04.

Dans le cas de la réunion de 2 ou plusieurs lots les règles d'implantation contenues au plan PA04 ne s'appliquent qu'aux limites extérieures de la propriété ainsi constituée.

ARTICLE. 4.3 SERVITUDES ET OBLIGATIONS

1) Obligations

Eaux pluviales

Conformément au tableau des lots en annexe du présent règlement, il est prescrit une superficie maximale imperméabilisée sur les lots.

Pour rappel, les surfaces imperméabilisées comprennent bien entendu la construction (villa, garage) mais également les aménagements extérieurs imperméables (abri de jardin ou toute construction annexe, place de stationnement bétonnées ou enrobées, cheminement imperméable, terrasse carrelée ou béton, piscine, etc.). Les terrasses bois ajourées sont considérées comme perméables.

Les eaux de ruissellement pluviales issues de chaque lot devront obligatoirement être dirigées vers le bassin de rétention via le ruissellement superficiel vers les grilles du réseau pluvial sous voirie. En présence de boîte de branchement, les acquéreurs de lot ont l'obligation de s'y raccorder.

De plus, chaque lot devra justifier d'un volume de rétention et/ou en infiltration de 500 litres au minimum.

Eaux usées

Les acquéreurs de lots doivent se raccorder obligatoirement au branchement du réseau d'eaux usées spécifique à leur lot.

2) Servitudes

Une servitude mutuelle et réciproque de passage sera créée pour les accès des lots 2, 3 ; et 7, 9.

Deux servitudes en tréfonds pour le passage des réseaux EP seront créées, une concernant les lots 1 à 4, et l'autre concernant les lots 5 à 10.

Dressé le 14/10/2025 par :
Cabinet d'Etudes d'Aménagement et d'Urbanisme
Géomètres Experts - 34140 BOUZIGUES
&
ATELIER LJS
Architecte et Urbanisme – 34000 MONTPELLIER

ANNEXE // TABLEAU DES LOTS

N° LOT	Superficie*	Surface de plancher maximum	Surface imperméabilisée maximum **
1	247 m ²	180 m ²	150 m ²
2	429 m ²	180 m ²	215 m ²
3	400 m ²	180 m ²	215 m ²
4	247 m ²	180 m ²	150 m ²
5	216 m ²	180 m ²	150 m ²
6	241 m ²	180 m ²	150 m ²
7	273 m ²	180 m ²	180 m ²
8	210 m ²	180 m ²	150 m ²
9	286 m ²	180 m ²	180 m ²
10	204 m ²	180 m ²	150 m ²
Total	2753 m²	1800 m²	1690 m²

**Les superficies ne seront définitives qu'après bornage par le Géomètre-Expert.*

*** Pour rappel, les surfaces imperméabilisées comprennent bien entendu la construction (villa, garage) mais également les aménagements extérieurs imperméables (abri de jardin ou toute construction annexe, place de stationnement bétonnées ou enrobées, cheminement imperméable, terrasse carrelée ou béton, piscine, etc.). Les terrasses bois ajourées sont considérées comme perméables.*