



Ville de
Remoulins

Quartier de **L'ARNÈDE HAUTE**

PA 10a

Règlement

*Prescriptions architecturales, paysagères & environnementales
applicables aux logements individuels*



Document du 20 Mai 2025



RAMBIER
GROUPE IMMOBILIER DEPUIS 1969

RAMBIER AMÉNAGEMENT :

232 Avenue des Moulins 34000 Montpellier
lotissement@rambier.com
04 67 60 55 33

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

Agence ROBIN & CARBONNEAU

urbanisme, architecture, paysage
8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier
contact@robin-carbonneau.fr
09 51 27 25 17

PRÉAMBULE //

Objectifs du Règlement valant CPAUP

Le Règlement valant Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP) régit le projet d'aménagement du lotissement «L'ARNÈDE HAUTE», 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 «L'ARNÈDE HAUTE» de la commune de REMOULINS (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 destinés aux **logements individuels** de l'opération. 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.

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-carbonneau.fr

(responsable : Raphaël CARBONNEAU).

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

Documents à remettre pour la coordination

Pour la phase 1 de la coordination (avis préalable au dépôt du Permis de Construire), le porteur de projet devra transmettre par mail au format PDF toutes les pièces écrites et graphiques (y compris Cerfa) nécessaires au dépôt du Permis de Construire selon la réglementation en vigueur :

- CERFA rempli et complet de demande de Permis de Construire,
- Attestation thermique / environnementale,
- Plan de Masse,
- Plans intérieurs des niveaux,
- Coupe(s),
- Façades,
- Perspective d'insertion,
- Notice descriptive.

S'il le souhaite, une réunion de travail préalable et d'échange dans les locaux de l'architecte coordonnateur peut être organisée.

Portée et déroulement 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. La recherche d'harmonisation (ne signifiant pas «uniformité») s'appuie sur la base des premiers projets déposés, instruits ou construits, servant ainsi de «référénts» aux instructions ultérieures.

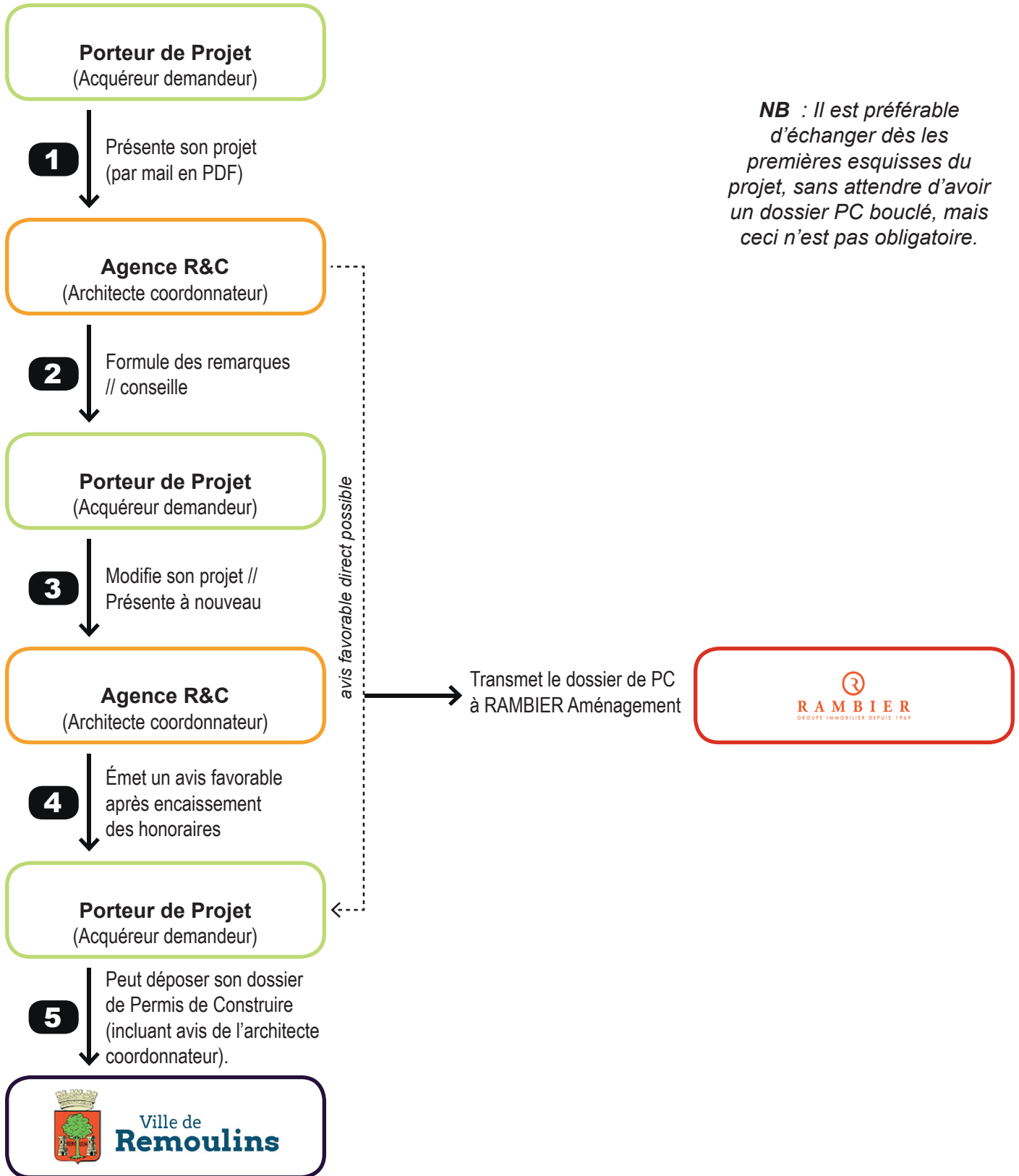
Tous les projets seront visés de façon égalitaire par l'architecte coordonnateur qui pourra le cas échéant demander des modifications s'il juge le projet présenté perfectible ou incompatible avec les exigences du projet sur les plans qualitatifs.

La coordination se déroulera en 2 étapes :

1. **Visa préalable au dépôt de Permis de Construire** nécessitant un avis favorable,
2. **Visa de contrôle de conformité** une fois les travaux réalisés par rapport au Règlement, et préalable au dépôt de la Déclaration d'Achèvement des Travaux.

Une caution de garantie de **2 000 €** sera réservée sous séquestre lors de la vente des lots, et restituée uniquement lorsque la conformité des travaux achevés aura pu être établie après contrôle de l'architecte coordonnateur puis accord de l'autorité administrative compétente sur la déclaration d'achèvement des travaux.

ÉTAPE 1 // Conception du projet & Permis de construire



***NB** : Il est préférable d'échanger dès les premières esquisses du projet, sans attendre d'avoir un dossier PC bouclé, mais ceci n'est pas obligatoire.*

Délivre l'autorisation d'urbanisme

ÉTAPE 2 // Achèvement de la construction & conformité

NB // 1 : ne pas oublier avant le démarrage des travaux de déposer une Déclaration d'Ouverture de Chantier.

NB // 2 : si des modifications ont été nécessaires en cours de chantier, il est nécessaire de déposer une demande de Permis de Construire modificatif, nécessitant aussi un avis préalable de l'architecte coordonnateur.

NB // 3 : la caution de garantie est restituée au porteur de projet si l'autorité administrative compétente ne conteste pas la conformité selon la réglementation en vigueur.



Peut procéder à son tour contrôle de conformité

DISPOSITIONS GÉNÉRALES //

DG1 // ASSIETTE FONCIÈRE

Le présent règlement s'applique à un lotissement sis sur la commune de REMOULINS (Gard). L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

- Lieu-dit «L'ARNÈDE HAUTE»,
- Section AH parcelles n°249, 253, 254, 391, 394, 595, 596, 621, 641.
- Assiette du lotissement représente une contenance de 47 506 m² 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 « L'ARNÈDE HAUTE » Il est composé de 88 lots à usage d'habitation individuelle et 3 lots mixtes à usage d'habitation collective et pouvant accueillir de l'activité ou un équipement public compatibles avec l'habitat. L'ensemble des lots sont destinés à être cédés puis bâtis.

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.

DG4 // 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.

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 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.

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. »

DG6 // PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Tous les projets devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques (PPRI) en vigueur : Bassin versant Aval du Gardon. Il est disponible via le site de la commune : <https://remoulins.fr/app/uploads/sites/6/2021/12/4-2-2-Reglement-PPRI-Remoulins.pdf>.

De plus, les lots 32 à 36 inclus sont concernés par un risque inondation (zone rouge)

Les clôtures devront garantir la transparence hydraulique, et les vides-sanitaires devront rester ouvert à la circulation des eaux au minimum à 75%.

PRESCRIPTIONS //

Les prescriptions suivantes ne se substituent pas aux règles du PLU, elles viennent, ponctuellement les compléter et devront être respectées par tout acquéreur de lot désirant construire dans le lotissement «L'ARNÈDE HAUTE».

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 devront être acheminées vers les réseaux publics ou collectifs. Toutefois, des dispositifs individuels de récupération d'une partie de ces eaux (pour l'arrosage, etc.) sont autorisés, et même recommandés.

Récupération des eaux «grises» :

La récupération et réutilisation des eaux grises est recommandée : cela permet une optimisation du cycle de l'eau, d'assurer l'arrosage du jardin et de réaliser à terme des économies de consommation.

Les eaux dites «grises» sont les eaux usées issues des douches, et points d'eaux secondaires, les eaux usées issues des toilettes ou de la cuisine, trop chargées en polluants, doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement collectifs.

Pour ce faire, un partenariat est privilégié avec la société Hydraloop qui développe des systèmes adaptés aux maisons individuelles. Tout pétitionnaire intéressé par cette opportunité pourra se rapprocher du lotisseur pour mettre en oeuvre la station de traitement et de réutilisation des eaux grises.

Pour en savoir plus :
<https://www.hydraloop.com/fr/homeowner/>



Exemple d'installation de récupération / réutilisation des eaux grises Hydraloop.

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 et les fiches de lots.

En dehors des zones constructibles seuls les aménagements au sol, les ombrages pour les stationnements extérieurs non clos (pergolas par exemple), les abris de jardins légers et démontables et n'excédant pas une hauteur de plus de 2,50m, et les piscines pourront être réalisées. Ces dernières devront :

- Respecter un recul minimal de 1 mètre 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 ;

Pour la réalisation des balcons obligatoires sur rue, un porte-à-faux de 1 mètre maximum peut être autorisé en dehors de l'emprise constructible, à condition qu'il ne dépasse pas de la limite de lot.

Les éléments d'ornementation : avant-toits, corniches, moulures, éléments décoratifs peuvent être autorisés au-delà de la limite s'ils n'excèdent pas 40cm de débord.

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/ou les obligations d'implantations définis sur le plan de composition du lotissement (voir plans lotissement PA4).

En dehors des zones constructibles seuls les aménagements au sol, les ombrages pour les stationnements extérieurs non clos (pergolas par exemple), les abris de jardins légers et démontables et n'excédant pas une hauteur de plus de 2,50m, et les piscines pourront être réalisées. Ces dernières devront :

- Respecter un recul minimal de 1 mètre 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 ;

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. Une autorisation de débord des toitures sera possible en dehors des zones

constructibles définie au plan de masse excepté en limites séparatives.

Les éléments d'ornementation : corniches, avant-toits, moulures, éléments décoratifs peuvent être autorisés au-delà de la limite s'ils n'excèdent pas 40cm de débord.

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

Non réglementée, conformément au PLU.

RÈGLEMENT // Logements Individuels // 20 mai 2025

P10 // Hauteurs des constructions

1 // Définition hauteur maximum :

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 concernant une habitation individuelle et ses annexes, ne peut excéder **+8,5 mètres** de « hauteur maximum ». Les garde-corps et autres dispositifs devant assurer la sécurité des toitures sont exclus du calcul de la hauteur du bâtiment s'ils ne sont pas maçonnés. 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 ou des annexes ne devra pas excéder +3,00m par rapport au sol fini du stationnement.

3 // Hauteur minimale des planchers :

Toute construction à usage d'habitation devra garantir une cote altimétrique minimale des niveaux des sous-faces des planchers des locaux habitables comme défini dans le tableau ci-contre dans le respect des règles du PPRI, soit à minima une cote PHE + 30cm ou TN + 30cm selon les zones :

Numéro de lot	Zone PPRI la plus contraignante sur le lot	Cote PHE (m NGF) de référence	Cote plancher min (m NGF)
1	M-U	26,86	27,16
2	M-U	26,86	27,16
3	M-U	26,86	27,16
4	M-U	26,86	27,16
5	M-U	26,86	27,16
6	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
7	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
8	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
9	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
10	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
11	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
12	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
13	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
14	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
15	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
16	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
17	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
18	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
19	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
20	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
21	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
22	M-U	26,57	26,87
23	M-U	26,57	26,87
24	M-U	26,57	26,87
25	M-U	26,57	26,87
26	M-U	26,57	26,87
27	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
28	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
29	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
30	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
31	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
32	F-U	26,57	26,87
33	F-U	26,57	26,87
34	F-U	26,57	26,87
35	F-U	26,57	26,87
36	F-U	26,57	26,87
37	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
38	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
39	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
40	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
41	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
42	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
43	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
44	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
45	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
46	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
47	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
48	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
49	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
50	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm

RÈGLEMENT // Logements Individuels // 20 mai 2025

51	Hors PPRI		/
52	Hors PPRI		/
53	Hors PPRI		/
54	Hors PPRI		/
55	Hors PPRI		/
56	Hors PPRI		/
57	Hors PPRI		/
58	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
59	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
60	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
61	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
62	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
63	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
64	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
65	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
66	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
67	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
68	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
69	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
70	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
71	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
72	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
73	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
74	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
75	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
76	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
77	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
78	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
79	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
80	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
81	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
82	R-U		TN le plus haut au droit de la construction +30 cm
83	M-U	26,49	26,79
84	M-U	26,49	26,79
85	M-U	26,49	26,79
86	M-U	26,43	26,73
87	M-U	26,43	26,73
88	M-U	26,43	26,73

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 «L'ARNÈDE HAUTE».

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.**

Une **homogénéité** est recherchée sur l'ensemble du lotissement. Ainsi, **chaque construction devra respecter les prescriptions suivantes :**

NB : 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 ou en imposer si celle-ci apporte une plus-value qualitative à l'opération.



Perspectives du projet // ambiances recherchées.



RÈGLEMENT // Logements Individuels // 20 mai 2025

2 // Couleurs et matériaux :

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

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. Seule la teinte suivante est autorisée :

NB : elle est issue des nuanciers du fabricant «Parex Lanko», mais toute autre marque proposant des teintes similaire est admise.



Mur en pierres



Grège // **T10**



Terre de Sable // **T50**



Sable orange // **T40**



Enduits de façade



Bardages bois naturel

Seuls ces 3 types de revêtement de façades (pierres calcaires, enduit selon nuancier ou bois naturel) sont autorisés.

NB : pour tout matériaux, des échantillons ou des nuanciers pourront être préalablement demandés par l'architecte coordonnateur.

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

Les ouvertures sur rues en étage seront obligatoirement de formes rectangulaires verticales, de dimensions plus hautes que larges (Une baie vitrée est possible en RDC, et d'autres formes également possibles sur les autres façades) et la composition des façades devra présenter une harmonie, notamment en matière d'alignement et de hauteurs d'allèges. Toute correction pourra être demandée par l'architecte coordonnateur sur leur ordonnancement / composition.

Les menuiseries en bois naturel sont autorisées. Toutes les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie ou de gestion des eaux pluviales (chéneaux et descentes) devront, quel que soit le matériaux employé hormis le bois naturel, être de couleur blanche, RAL 9010.

Les portes d'entrées seront obligatoirement composées d'un ouvrant plein et lisse (légères stries horizontales ou verticales autorisées) d'une largeur d'au moins 90cm, agrémenté d'une partie vitrée (fixe ou ouvrante) verticale, et pouvant être soit intégrée à l'ouvrant, soit en sur-largeur latérale. Les illustrations ci-contre montrent les prestations attendues pour les portes d'entrée.

A part le bois naturel, la seule teinte autorisée pour tout élément de serrurerie, menuiserie et ferronnerie est :

RAL : 9010
«Blanc Pur»

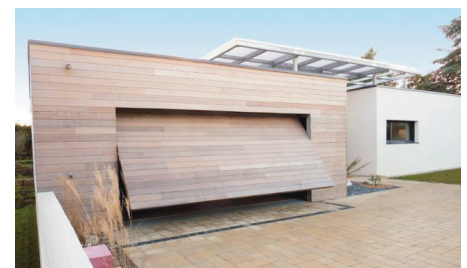


Menuiseries bois naturel



Porte d'entrée avec un ouvrant plein et des parties vitrées fixes // RAL 9010

Les portes de garages devront respecter les mêmes aspects de teintes et de matériaux que l'ensemble des menuiseries de la construction et devront être les plus lisses possibles. Dans le cas de nervures ou d'effets de lames, elles devront être horizontales. En cas de percements ou vitrages, leurs rythmes et implantations devront être réguliers et plutôt horizontaux. Les traitements en harmonie avec celui des façades (effets de dissimulation) sont autorisés. Toutes formes cintrées, courbes ou complexes, pour le linteau ou pour les percements sont interdites.



Exemples de traitements autorisés.



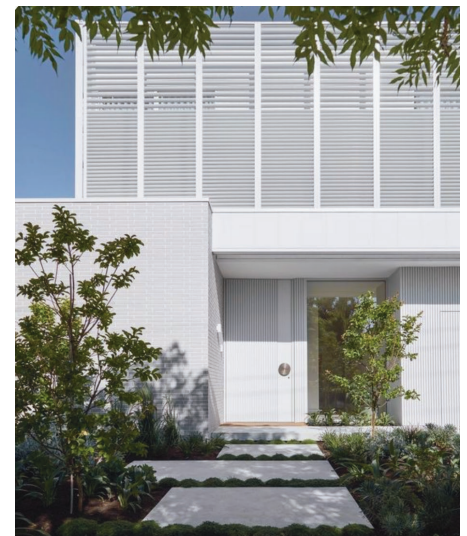
Exemples de traitements interdits. page 13

RÈGLEMENT // Logements Individuels // 20 mai 2025

Pour toutes les façades, en cas de volets roulants, les dispositifs d'enroulement devront demeurer non visibles depuis l'extérieur.

Les occultations et ombrages devront être traités en bois naturels ou de tout matériaux de couleur blanche lorsqu'ils ne sont pas directement réalisés en maçonnerie (volumes du bâtiment).

Les illustrations ci-dessous montrent les prestations attendues pour les volets extérieurs des façades (bois naturel ou RAL 9010).



Exemples de traitement des occultations et ombrages en Blanc // RAL 9010

5 // TOITURES

Certaines parties limitées en RDC max. et spécifiquement repérées sur les documents graphiques (PA4 / fiche de lot) devront être en toits terrasses. Pour le reste, les toitures pourront être plates ou couvertes de tuiles.

Les toitures qui seraient en pente et couvertes en tuiles, devront être constituées de 2 pans observant une inclinaison de 30% à 35%.

En cas de couvertures tuiles, celles-ci devront être des tuiles canal ou mécaniques à courant galbé ocre-clair panaché, type TERREAL Double Canal Languedoc «Castelviel» ou autres similaires selon accord de l'architecte coordonnateur, ou pourront totalement ou partiellement être recouvertes de dispositifs photovoltaïques et/ou solaires (devant conserver la même inclinaison entre 30% et 35%).

En cas d'implantation de dispositifs photovoltaïques et/ou solaires, ceux-ci :

- Ne devront pas excéder une surépaisseur de +15cm par rapport à la finition du toit s'ils sont implantés sur des toits tuiles,
- Ne devront pas être visibles depuis les espaces publics s'ils sont implantés sur des toits plats.

Les toitures devront observer un débord horizontal de 40cm par rapport au nu des façades. L'épaisseur du chéneau (cf illustration ci-contre) peut être comptabilisé dans les 40cm demandés. Ce débord peut être en saillie de l'emprise constructible. Le traitement des sous-faces, des chéneaux et des descentes d'eaux pluviales devra être de teinte blanche RAL 9010.



Couverture tuiles : teinte TERREAL Double Canal Languedoc « Castelviel » // ou autres similaires selon accord de l'architecte coordonnateur.



Couverture en tuiles photovoltaïques ou solaires autorisée.



Exemple de traitement blanc des débords de toit.

6 // CLÔTURES

Quelque soit le type de clôture, tout matériau d'imitation (fausse végétation, fausses pierres, faux bois, etc.) est interdit.

CLÔTURES SUR EMPRISES PUBLIQUES :

Elles sont réalisées par l'aménageur et devront être durablement conservées en bon état et conformes à l'état d'origine lors de la vente du lot (y compris pour les plantations qui les accompagnent le cas échéant).

Dans la plupart des cas et sauf indications contraires dans les documents graphiques, les parties de terrain côté voie devront rester ouvertes et sans clôture. Dans les autres cas, elles ne devront pas excéder **1,80 mètres de hauteur**. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive ou de grimpants (sauf pour les parties maçonnées) dont les implantations peuvent être définies sur les fiches de lots ou autres documents graphiques. Les clôtures réalisées par chaque pétitionnaires devront être composées de panneaux grillagés rigides gris RAL 7016 doublés de végétation.

Les compteurs et coffrets techniques divers devront être intégrés et non visibles.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU. En effet, les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Elles sont à charge des acquéreurs, et seront constituées de panneaux grillagés rigides gris (RAL 7016) et ne pourront pas excéder une hauteur maximale de **1,80 mètres** mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux et considérée (en cas de dénivelé entre 2 parcelles par exemple) par rapport au point le plus haut si le soutènement reste inférieur à 0,50m.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive ou de grimpants.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU. Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique.



Exemple de clôture grillagée de type Panneaux Rigides RAL 7016 doublée de haies

7 // Constructions annexes et édicules techniques :

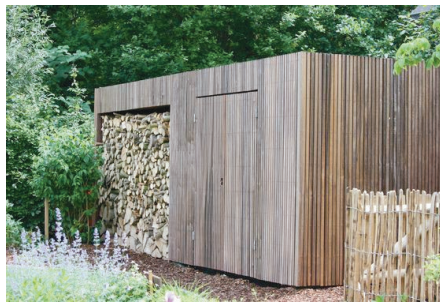
Le traitement des constructions annexes, édicules techniques, aménagements légers (voire aussi démontables) de jardins, etc. doivent aussi se conformer à ces exigences qualitatives.

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



Exemple de cache-Clim à ventelles - blanc RAL 9010.



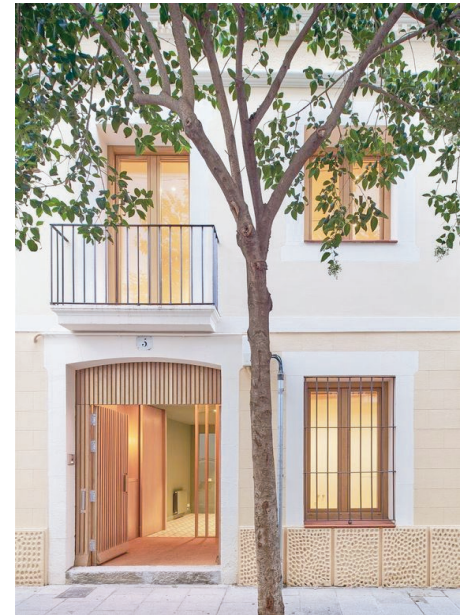
Exemple de constructions annexes autorisées en Bois - blanc RAL 9010.

8 // Balcons sur rue :

Pour retrouver un esprit de village, agrémenter tant les ambiances de rues que les espaces intérieurs, chaque habitation (projet neuf ou extension) qui se développe en étage (même partiellement) devra aménager un prolongement extérieur en étage ouvert sur la rue.

Il peut s'agir d'une loggia, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un balconnet. Cet espace peut-être librement ouvert ou intimisé par des claustras, persiennes, vélums ou autres dispositifs occultant, fixes ou mobiles. Ils peuvent être réalisés en porte-à-faux ou en retrait par rapport à la façade. Dans le cas d'un porte-à-faux, le surplomb ne devra pas excéder 1 mètre par rapport à la limite constructible.

Leur traitement, devant rechercher un design sobre et contemporain, évitant les renvois régionalistes, et sera soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.



Exemples de Balcons ou loggias sur rue à réaliser.



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 extérieure 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 +3,00m par rapport au sol fini du stationnement (cf art. P10). Ils devront rester de géométrie simple et non courbe. Leur structure devra être en bois (aspect naturel) ou de teinte blanche RAL 9010.

TRAITEMENT DES SOLS :

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit être réalisé en béton balayé.

DIMENSIONS :

Les emplacements de stationnement des lots restants ouverts sur la voie devront avoir pour dimensions minimales : 3m de large sur 5m de long (hors places PMR).



Exemple de revêtement en béton balayé.



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 des projet devront être compatibles avec la palette végétale détaillée ci-après. Des essences variantes pourront être proposée 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.

Sur les lots 75 à 82 inclus, la végétation existante devra être durablement conservée, surtout en frange Sud (limite opération / constructions riveraines).

Sur les lots concernant par un traitement de haie paysagère (frange d'opération) repérée aux documents graphiques, les fonds de parcelles devront être plantée d'une haie arbustive (voir détail ci-après).

ARBRES



Pin d'alep



Pin parasol



Micocoulier

2 // Approche quantitative :

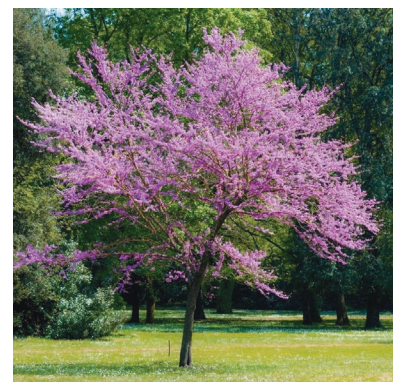
Tout pétitionnaire devra au moment de la construction de l'habitation principale, planter **au moins deux arbres**, et si possible, un à l'avant et l'autre à l'arrière de leur lot. La hauteur à maturité des arbres choisis devra être supérieure à 5 mètres, y compris pour les arbres fruitiers.



Peuplier blanc - *Populus alba*
(feuillage caduc)



Chêne vert - *Quercus ilex*
(feuillage persistant)



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



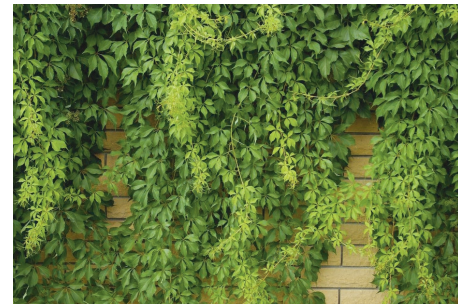
Chèvrefeuille



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)

Le traitement des limites de l'opération // Prescriptions applicables spécifiquement aux lots 1, 2, 3, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19 & 23 :

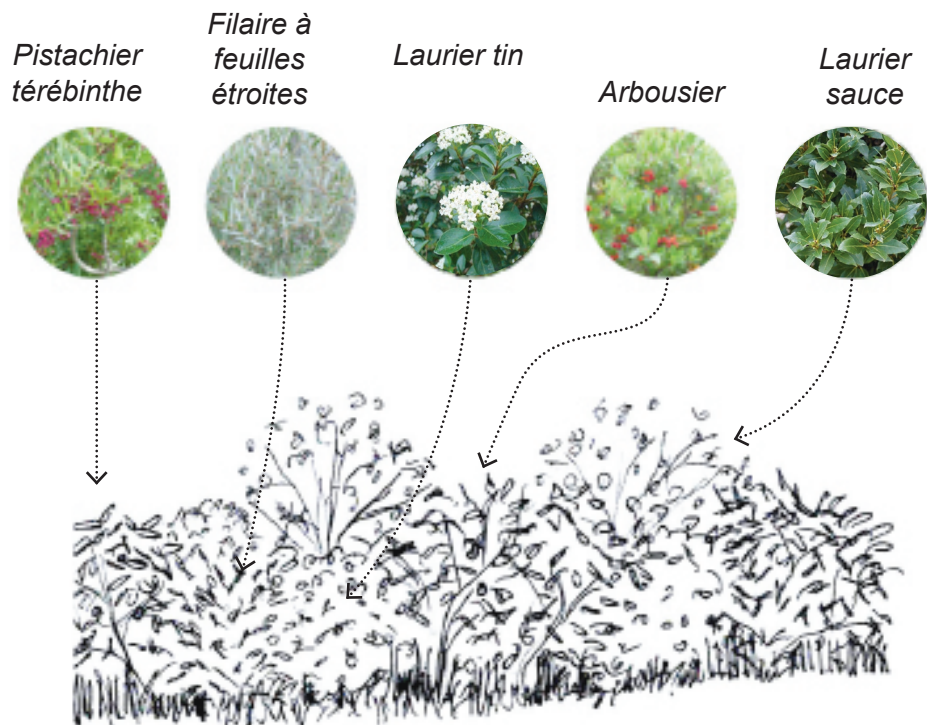
Les lots situés en frange Nord et Est de l'opération (en lisière de la plaine agricole), devront obligatoirement traiter leur limite par la constitution d'une haie « méditerranéenne » épaisse et composée d'essences locales et variées telles que décrites ci-contre.

Les haies pourront être doublées d'une clôture sous condition qu'elle soit constitué de grillage ou de panneaux rigides et non de mur maçonné.

Ces prescriptions ne concernent que les « fonds de parcelles » sur la frange Est de l'opération des lots mentionnés ci-dessus.



Exemples de traitement pour la composition de la haie paysagère.



RÈGLEMENT // Logements Individuels // 20 mai 2025

P14 // Surfaces et constructibilité

Le tableau suivant synthétise l'ensemble des emprises et surfaces applicables sur l'ensemble du lotissement L'ARNÈDE HAUTE HAUTE.

N° Lot	Surface Cessible (m2)	SDP constructible (m2)	Nbre Logement(s)	Surface imperméabilisée max. (m2)	Espaces Libres (pleine terre) minl. (m2)
1	470	200	1	235	235
2	454	200	1	227	227
3	381	200	1	200	181
4	180	150	1	135	45
5	180	150	1	135	45
6	368	200	1	200	168
7	168	150	1	126	42
8	168	150	1	126	42
9	312	200	1	200	112
10	322	200	1	200	122
11	503	200	1	252	251
12	525	200	1	263	262
13	186	150	1	140	46
14	186	150	1	140	46
15	186	150	1	140	46
16	202	150	1	152	50
17	183	150	1	137	46
18	222	200	1	167	55
19	174	150	1	131	43
20	186	150	1	140	46
21	240	200	1	180	60
22	264	200	1	198	66
23	231	200	1	173	58
24	229	200	1	172	57
25	263	200	1	197	66
26	263	200	1	197	66
27	261	200	1	196	65
28	239	200	1	179	60
29	251	200	1	188	63
30	215	200	1	161	54
31	239	200	1	179	60
32	290	200	1	200	90
33	310	200	1	200	110
34	289	200	1	200	89
35	299	200	1	200	99
36	330	200	1	200	130
37	224	200	1	168	56
38	185	150	1	139	46
39	185	150	1	139	46
40	185	150	1	139	46
41	285	200	1	200	85
42	266	200	1	200	66
43	292	200	1	200	92
44	354	200	1	200	154
45	602	200	1	300	302
46	180	150	1	135	45
47	225	150	1	169	56
48	521	200	1	261	260
49	542	200	1	271	271
50	514	200	1	257	257
51	630	200	1	300	330
52	294	200	1	200	94
53	289	200	1	200	89
54	352	200	1	200	152
55	818	200	1	327	491
56	385	200	1	200	185
57	320	200	1	200	120
58	324	200	1	200	124
59	327	200	1	200	127
60	369	200	1	200	169
61	424	200	1	212	212
62	339	200	1	200	139
63	276	200	1	200	76
64	351	200	1	200	151
65	311	200	1	200	111
66	299	200	1	200	99
67	290	200	1	200	90
68	290	200	1	200	90
69	281	200	1	200	81
70	294	200	1	200	94
71	303	200	1	200	103
72	303	200	1	200	103
73	218	150	1	158	60
74	210	150	1	158	52
75	465	200	1	233	232
76	445	200	1	223	222
77	426	200	1	213	213

78	378	200	1	200	178
79	338	200	1	200	138
80	345	200	1	200	145
81	312	200	1	200	112
82	321	200	1	200	121
83	157	150	1	137	20
84	162	150	1	140	22
85	162	150	1	140	22
86	162	150	1	140	22
87	162	150	1	140	22
88	157	150	1	137	20

P15 // Division et modification parcellaire

1 // Disivion 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

Cas spécifique du lot n°01 :

Une servitude de réseaux d'assainissement des eaux pluviales est instaurée pour garantir durablement le fonctionnement hydraulique de l'ouvrage et son entretien.

Les canalisations et autres ouvrages installés sur la parcelle ne devront pas être modifiés et devront être régulièrement entretenus.

A l'aplomb de la servitude, aucune construction n'est autorisée, ni de plantation d'arbres de hautes tiges ou de végétaux dont le système racinaire pourrait endommager les ouvrages hydrauliques.