

Mairie de
Saint-Chinian



LE VALLON DU

VERNIZOBRES

SAINT-CHINIAN



PA10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

RAMBIER AMENAGEMENT

232 avenue des Moulins
34184 MONTPELLIER



GROUPE DIEGO

Agence de Montpellier
134, Rue de Font Caude
34080 MONTPELLIER



ARCHITECTE

GRV ARCHITECTURE

1481 avenue des Platanes
34970 LATTES

SOMMAIRE

CHAPITRE I – INTRODUCTION.....	2
ARTICLE 1.1 – Présentation	2
ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis.....	2
ARTICLE 1.3 – Architecte Coordinateur	3
 CHAPITRE II - LE LOTISSEMENT	 4
ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	4
ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol	4
ARTICLE 2.3 – Règles de construction	6
ARTICLE 2.4 – Stationnements	17
ARTICLE 2.5 – Espaces verts et plantations.....	17
ARTICLE 2.6 – Gestion des déchets	14
ARTICLE 2.7 – Surface imperméabilisée des lots	18
ARTICLE 2.8 – Emprise au sol des constructions.....	18
ARTICLE 2.9 – Coefficient de biotope par surface	19
 CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES	 22

CHAPITRE I – INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 – Présentation

La société RAMBIER AMENAGEMENT souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *LE VALLON DU VERNAZOBRES* » sur la Commune de SAINT CHINIAN qui sera réalisée en 2 tranches conformément au plan de composition. La superficie totale de l'opération est d'environ 42 085m².

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés section AP numéro 292, 291 en partie, 150 en partie, 726, 727, 724, 725, 168, 645 et 164.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés :

- A chacun des lots ;
- Aux espaces communs qui seront cédés à l'ASL du lotissement jusqu'à la fin des constructions ; après la voie sera rétrocédée à la Commune

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de 64 parcelles dont 61 lots individuels et 3 macro-lots destinés à recevoir au minimum 20 logements sociaux.

Les activités libérales sont autorisées à condition d'être conformes aux règles édictées dans le présent règlement.

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement.

Les constructions devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement et aux dispositions de la zone 1AUHB du Plan Local d'Urbanisme (PLUI) en vigueur sur la commune et aux prescriptions des PPRI et PPRMT.

Afin d'assurer une bonne insertion dans le site et de respecter l'environnement, les dispositions urbanistiques prises sont les suivantes :

- Des clauses spécifiques précisant en particulier la réalisation des façades et des menuiseries, la nature des matériaux autorisés, les clôtures, etc. sont décrites dans ce présent règlement.
- Des végétaux d'essences exclusivement locales devront être choisis pour les aménagements des espaces publics et privés du lotissement.
- Il est, de plus, **conseillé** aux acquéreurs de s'attacher les services d'un architecte afin, d'une part, d'insérer le plus harmonieusement possible leur construction et, d'autre part, d'être conseillé au mieux et de façon impartiale sur les diverses réglementations et techniques de construction en termes de santé, de développement durable et d'énergies renouvelables.

ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis

Ce règlement spécifique ne se substitue pas à la zone 1AUHB du PLUI en vigueur sur la commune mais le complète. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des maisons dans le cadre du lotissement « *LE VALLON DU VERNAZOBRES* ». Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain

compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être annexé à tous les actes successifs de vente ou de location de lot.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable selon les cas.

Les permis de construire déposés sur les terrains lotis ne pourront être accordés que pour les constructions conformes au présent règlement et au « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal » et conformément aux dispositions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme qui prévoit :

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État. »

Le présent règlement a également pour objectif d'éclairer et d'orienter les acquéreurs vers des principes constructifs de qualité. La finalité étant d'obtenir une architecture harmonieuse et qualitative en adéquation avec son environnement.

ARTICLE 1.3 – Architecte Coordinateur

Dans un souci d'harmonie de l'ensemble du lotissement, chaque projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire devra être soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur de l'opération.

Chaque acquéreur devra faire viser son permis de construire ou tout autre autorisation d'urbanisme par l'architecte coordonnateur avant le dépôt en Mairie. L'avis émis sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :



A cet effet, la coordination architecturale devra faire l'objet d'un **Avis favorable obligatoire** de l'architecte coordonnateur et devra être joint à la demande de Permis de Construire (celui-ci pourra être refusé en l'absence de l'avis favorable préalable).

Les honoraires de la coordination architecturale d'un montant de 750€ HT sont redevables par les acquéreurs de lots ou leurs ayants-droits auprès de l'architecte coordonnateur. L'intégralité des frais de coordination seront facturés et devront être réglés avant obtention de l'avis favorable avant dépôt du Permis de Construire.

En cas de demande de Permis de Construire Modificatif ou de nouvelle demande de dépôt de Permis de Construire ou même d'une déclaration préalable, des frais d'un montant de 300€ HT seront à nouveau redevables pour édition de l'avis.

CHAPITRE II – LE LOTISSEMENT

ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessous sont interdites.

2. Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont principalement à usage d’habitation. *Toutefois, les professions libérales sont autorisées à condition d’être conformes aux règles édictées dans le présent règlement et aux dispositions du PLUI.*

Chaque lot recevra un seul logement, excepté les macro-lots n°24 et 59 qui pourront accueillir au minimum 10 logements chacun. Le lot 36 est quant à lui destiné à recevoir une caserne de gendarmerie. Dans l’hypothèse où la future caserne de gendarmerie ne s’implanterait pas sur le lot 36, ce dernier pourra être subdiviser en lots à bâtir.

ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol

1. Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition (PA4).

Ainsi l’accès à chaque lot est imposé, conformément à l’implantation définie au plan de composition PA4.

De plus, les acquéreurs qui réserveraient une partie de leur construction à une profession libérale devront réaliser, sur leur parcelle, le nombre de stationnement nécessaire conformément aux règles de la zone 1AUHB du PLUI et au présent règlement.

Aucune modification de l’emplacement des coffrets/murs techniques, après travaux réalisés par l’aménageur ne sera entreprise.

2. Desserte par les réseaux

Les lots seront desservis en réseaux d’eau potable, d’eaux usées, d’électricité et de télécom, et ce conformément aux prescriptions des concessionnaires.

- Eaux pluviales :

Il est imposé une surface maximale imperméabilisée par lot, conformément au tableau des surfaces de ce règlement.

Les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, allées imperméables, etc...) et de les diriger gravitairement vers la voirie, les boîtes de branchements, ou les ouvrages destinés à la collecte des EP, mis en place par l'aménageur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements pluviaux naturels par la réalisation de murs ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines.

Il est préconisé la récupération des eaux de pluie par la mise en place d'une cuve (RAL couleur des menuiseries) pour l'utilisation au bénéfice des espaces verts privés.

- Eaux des piscines :

Il est interdit de rejeter les eaux provenant des piscines dans le réseau de collecte des eaux usées du lotissement.

3. Caractéristiques des terrains

La surface de plancher de chaque lot du lotissement est indiquée dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- Division parcellaire

La division parcellaire résultant du permis d'aménager du lotissement est définie au plan de composition (PA4) joint au dossier.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition de ce règlement : le numéro du lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher attribuée.

- Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectuée par le géomètre-expert de l'opération.

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

4. Regroupement de lots

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. Les surfaces attribuées à chaque lot, indiquées dans le tableau à la fin de ce présent règlement seront additionnées

Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de composition du lotissement subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

5. Utilisations par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec le lotisseur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés par lui.

6. Servitudes et obligations particulières

Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le domaine public.

Si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières. Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

1. Implantation et volumétrie des constructions

L'implantation des constructions se fera conformément aux zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4).

Les alignements et les emprises constructibles varient en fonction de la position et de l'orientation des lots. Ils devront obligatoirement être respectés.

Les constructions devront respecter les zones constructibles:

- Zone de constructibilité principale soit emprise maximale autorisée : Construction en R+0 et/ou R+1 pour la réalisation de la maison, éventuellement du garage, toute annexe, piscine, terrasse imperméable ou non, etc.
- Il ne sera admis que des piscines à hauteur du terrain naturel et terrasses obligatoirement perméables, réalisées à hauteur du terrain naturel également.
- Tous les arbres et arbustes existants qui seraient à supprimer seront obligatoirement remplacés.

Les constructions devront également respecter une implantation précise :

- Par rapport aux voies et aux emprises publiques : l'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4).
- Pour les lots mitoyens 03 et 04, 05 et 06, 10 et 11, 13 et 14, 15 et 16, 20 et 21, 22 et 23, 25 et 26, 28 et 29, 30 et 31, 32 et 33 :
 - 1) le garage devra être implanté dans la limite de 1m au-delà des zones de stationnement
 - 2) s'il n'y a pas de garage, la construction du bâti devra s'implanter dans la limite de 2m au-delà des zones de stationnement

Si la construction n'est pas en limite, il convient de respecter le $L=H/2$.

- Par rapport aux limites séparatives internes au lotissement : les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan composition (PA4).
Si la construction n'est pas en limite, il convient de respecter le $L=H/2$.
- Par rapport à la limite périmétrale du lotissement : les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan composition (PA4) et respecter un recul par rapport à la limite périmétrale du lotissement en tout point du bâtiment au moins égal à la moitié d'altitude de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m.

De plus, à l'extérieur des emprises constructibles imposées sur le plan de composition (PA4), dans la limite de la surface d'imperméabilisation maximale autorisée par lot, sont autorisées :

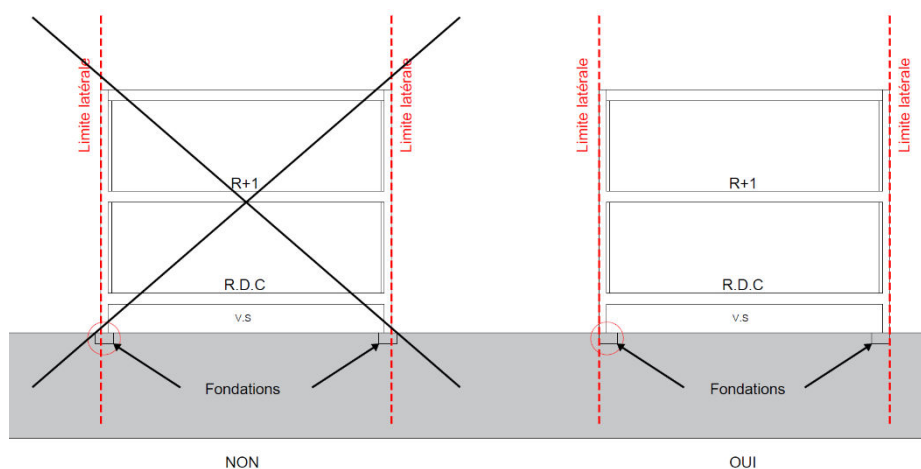
- *Les piscines, à condition de respecter un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives ainsi qu'aux voies et emprises publiques.*
- *Les terrasses et plages piscines perméables, à hauteur du terrain naturel.*

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus, devront en sus prendre en compte les règles de hauteurs, l'imperméabilisation maximale des sols, etc. édictées au sein de ce règlement.

Les constructions devront avoir des volumes simples. Les imbrications ou jeux de volumes sont autorisés mais toutes formes et figures géométriques complexes et non maîtrisées sont à éviter.

Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) de la parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété voisine.



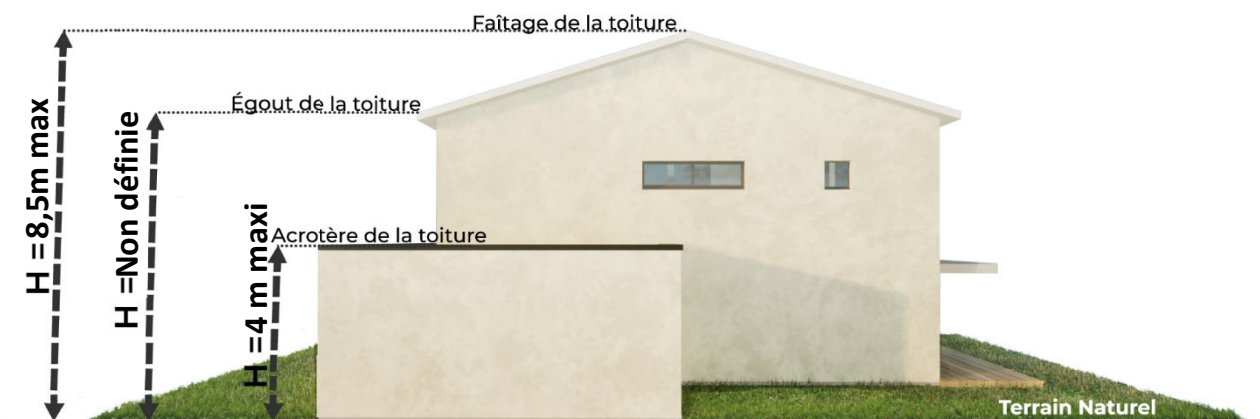
7. Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux autorisé pour les constructions devra être conforme au plan de composition (PA4), puis défini au plan parcellaire de vente du lot.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8,50 mètres au faitage.

La hauteur des annexes ne pourra pas excéder 4mètres d'hauteur absolue.



8. Aspect des constructions

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.

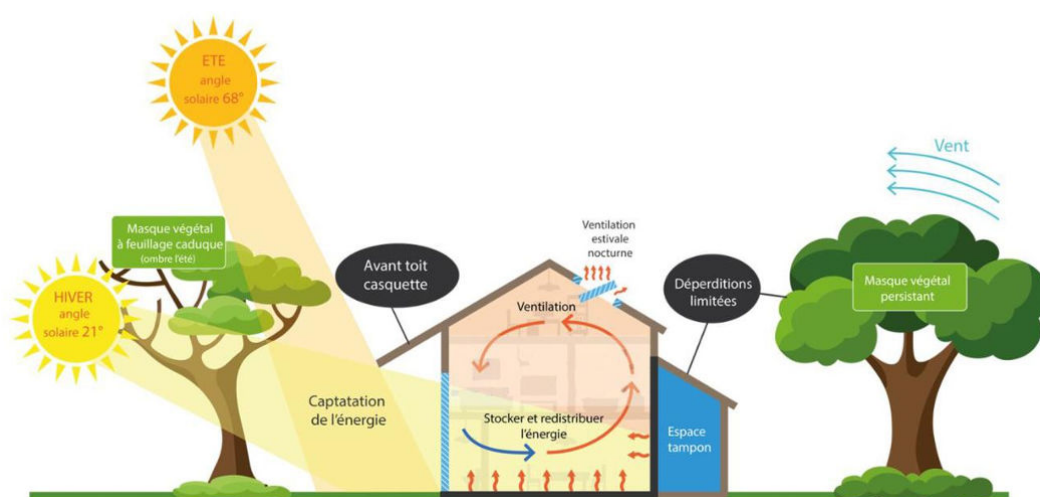
Les constructions neuves et les extensions sont concernées par les dispositions suivantes.

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.

Dans un esprit de développement durable, nous souhaitons attirer l'attention de nos acquéreurs sur la nécessité de se tourner vers des énergies renouvelables et plus durables.

Ainsi, lorsque les conditions techniques le permettent, les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devra être exposée au sud afin de profiter des apports solaires, et une exposition au vent minimale devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.



- Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions types circulaires sont interdites.

- Toitures :

Les toitures seront de préférence en tuile type canal de teinte traditionnelle du pays avec nuances type plein sud ou aspect vieilli (pente de comprise de 25 à 35%). Avec la possibilité et seulement sur les annexes (à hauteur de 30% maximum de la surface totale de la toiture (tuiles et terrasse) et au maximum 30m² de surface totale de toit plat de réaliser de la toiture terrasse (pente de 1 à 5%) non accessible et pourra être protégée par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisée.

Les projets 100% en toit terrasse sont interdits.

Les fenêtres de toit type Vélux sont autorisés.

Les toitures seront munies de dispositifs de collecte des eaux pluviales (chenaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures ; les gouttières seront de couleur de l'enduit de façade ou des menuiseries.

Les génoises seront en tuiles canal mécaniques et ne doivent pas être préfabriquées. Elles seront de couleur des tuiles et les parefeuilles sont autorisés.

- 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 de la couleur de l'enduit de façade.

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

- Façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades pourront être enduites dans un gratté fin uniquement, taloché ou lisse. La teinte principale des façades, afin de s'insérer au mieux dans l'environnement, devra être choisie parmi les possibilités suivantes de la gamme « PAREXLANKO » ou similaire :



G10



G20



G30



T10

Seulement 2 couleurs maximum autorisées par lot, et le 2^{ème} couleur sera uniquement pour les annexes. Le Blanc pur est interdit.

Les enduits écrasés ou rustiques sont proscrits.

Les placages de pierre pelliculaire et le revêtement en bardage bois sont interdits.

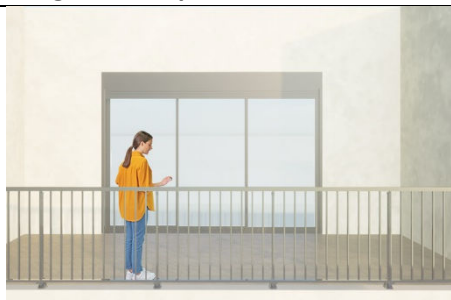
Les arêtes d'angle en PVC sont autorisées mais elles doivent être traitées dans une teinte se rapprochant de la couleur des enduits de façades (pas de contraste).

- Garde-corps :

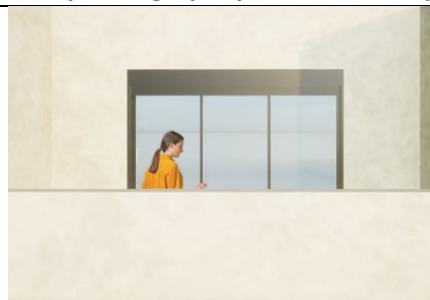
Les garde-corps des terrasses seront au choix :

- En maçonnerie, enduit avec la même finition et teinte que le volume sur lequel se trouve le garde-corps,
- Avec un barreaudage vertical RAL 7016 (ou similaire) carré ou rond.

Les gardes corps devront être dessinés et représentés sur les pièces graphiques du dossier permis



Maçonnerie enduite



Barreaudage vertical

- Occultations :

Les volets pourront être soit roulants, soit battants. Les volets ouvrants à la française sont autorisés à condition d'être sans contreventement ni autre motif apparent. L'utilisation de volets à écharpes est proscrite.

Ils peuvent être :

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

De couleur de la teinte des menuiseries ou blanche.

La quincaillerie pour les volets (arrêt de volets, gonds, pentures, espagnolettes, etc. ...) sera la plus sobre possible et de couleur soit blanc, soit gris clair RAL 7013 ou 7037 ou gris anthracite RAL 7016.



Volets battants ouvrant à française



Volets roulants

- Ouvertures et menuiseries (y compris les portes de garage) :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférences verticales ou horizontales de façon ponctuelle.

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

La teinte des menuiseries devra être soit blanc, soit gris clair RAL 7013 ou 7037 ou gris anthracite RAL 7016.

Une seule teinte par construction est autorisée.

Les ouvertures rondes ou de formes arrondies sont interdites, ainsi que les arcs segmentaires et pleins cintrés sont interdits.

- Grille de défense :

Les grilles de défense seront de facture simple. Le barreaudage sera horizontal ou vertical, composé de tube ou de fer plat de petite section. La teinte des grilles devra être identique à celle des menuiseries. **Le blanc est interdit.**

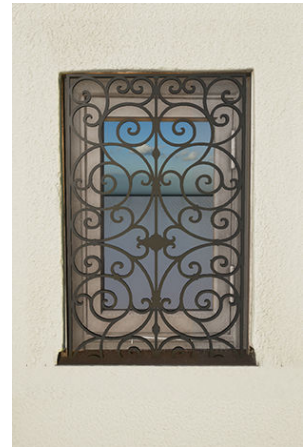
Les volutes et formes complexes sont interdites.



Grille de défense verticale



Grille de défense horizontale



Grille de défense avec volutes

- Éléments de modénature :

L'utilisation de brise-vues ou de pare-soleils verticaux fixes ou amovibles est à encourager pour moduler les effets du soleil. Ils constituent des éléments importants de la construction qui participent à créer une variété d'ambiances à l'intérieur des pièces et à améliorer le confort thermique des logements.

**Les stores extérieurs sont interdits.
Le RAL sera identique aux menuiseries.**



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 ou en toile tendue. Elles pourront également être recouvertes de plantes grimpantes. Les éléments structurels seront droits et non cintrés.



- Portails et portillons :

La hauteur totale des portails et portillons ne devra pas excéder 1m80 (même hauteur que les clôtures sur l'emprise publique).

La partie supérieure des portails et portillons sera obligatoirement horizontale. Les formes incurvées sont strictement interdites. Le matériau sera l'aluminium.

Leur teinte devra être comme les menuiseries sauf le blanc.

- Clôtures :

La réalisation des clôtures est obligatoire ; elles seront obligatoirement de couleur RAL G10.

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.

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

Les clôtures de voie et emprise publique seront réalisées par un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 80cm de couleur RAL G10, surmonté d'une composante à claire-voie (source AURCA) de couleur gris anthracite RAL 7016. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80m.

Seul le mur technique intégrant les coffrets sur voie sera à la charge de l'aménageur.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées obligatoirement d'une composante à claire-voie afin de garantir la transparence hydraulique. Elles seront de couleur gris RAL 7016 et d'une hauteur maximale de 1m80 doublées d'une haie vive.



Il est précisé que les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes, appartenant à deux lots différents, sont interdites

Les grillages souples ainsi que tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux de bois, etc. même accolés au grillage sont interdits. Seuls les brises vues, type lamelles RAL 7016 sont autorisés.
L'ensemble des clôtures devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive composée d'essences locales et non allergènes (se référer au CAUE 34).

- Panneaux solaires et photovoltaïques :

Les dispositifs d'énergie renouvelable (capteurs solaires, etc.) devront être intégrés à la volumétrie générale de la construction sur la toiture tuiles ou sur la toiture terrasse (hauteur finie sous l'acrotère) sur la partie la moins visible du domaine public. L'implantation en façade est interdite.

- 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 appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être visibles de l'espace public ou privé ouvert au public ; sur les toitures terrasses si non visibles.

L'acquéreur devra veiller à ne pas créer de nuisance pour le voisinage.

L'emplacement projeté pour les groupes extérieurs devra apparaître sur les plans du permis de construire. Ils devront être soit :

- Totalement encastrés dans le volume bâti et être protégés si nécessaires, par un claustra en bois ou par une grille en tôle perforées, de même teinte que la façade ou que les menuiseries ;
- En pied de façade, masqués par un claustra en bois ou par des éléments de serrurerie de la même teinte que les menuiseries.



- Boîte à lettres :

Les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées aux clôtures. Leur teinte devra être de couleur identique au portail et portillon.

- Numéro de lot :

La numérotation devra être réalisée dans un format de 15x15cm maximum en serrurerie (acier découpé) de teinte identique au portail et portillon.

ARTICLE 2.4 – Stationnements

Pour les lots individuels, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, 2 places de stationnement non closes et privatives de 5m de long et 6m de large permettant le stationnement de 2 véhicules et le passage des occupants. **Ces places déterminent l'accès véhicule unique au lot. Son emplacement est précisé au plan de composition PA4.**

Pour les macro-lots sociaux : il sera prévu 1 place par logement intégrée au volume bâti ou sur la parcelle
Pour le macro-lot destiné à la gendarmerie : il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher conformément au PLUI.

Pour compléter ces stationnements, l'aménageur réalisera également sur l'emprise du lotissement des places de stationnement le long de la voirie.

- Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés à la charge des acquéreurs et seront traités en béton balayé de couleur claire.

ARTICLE 2.5 – Espaces verts et plantations

Les acquéreurs des lots individuels devront participer au verdissement de leur parcelle.

Les arbres existants seront obligatoirement maintenus et préservés et remplacés par la même essence s'ils venaient à périr.

Les végétaux seront choisis dans les essences locales (pour exemple : voir le guide « Plantons local en Occitanie » à l'adresse suivante : https://www.arb-occitanie.fr/IMG/pdf/4/7/e/guide_plantons_local.pdf et également selon le guide du CAUE : https://www.caue34.fr/wp-content/uploads/2021/11/camping_littoral-2021-light.pdf).

Concernant les espaces verts du lotissement, le PLUI sera respecté et il sera prévu environ 38 arbres dans le bassin de rétention n°1 ainsi que dans les espaces verts du lotissement lui-même.

ARTICLE 2.6 – Gestion des déchets

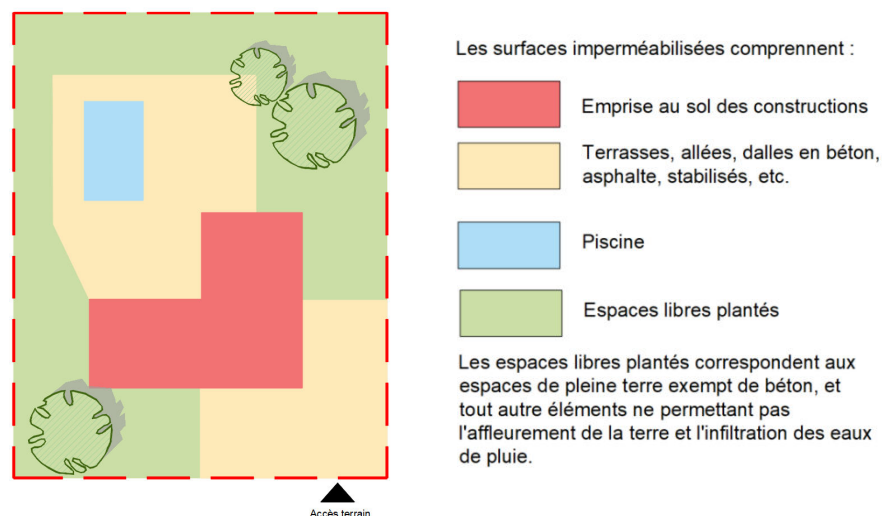
La collecte des ordures se fera de manière semi-collective. Chaque acquéreur devra apporter ses bacs individuels sur l'aire à ordures ménagères la plus proche de son lot la veille au soir du jour de la collecte, et remiser son container sur sa parcelle dès la collecte effectuée.

ARTICLE 2.7 – Surface imperméabilisée des lots

L'imperméabilisation des sols autorisée pour chaque lot correspond à toutes les surfaces non perméables, à savoir l'emprise au sol des constructions, les terrasses et allées imperméables, etc.

La surface d'imperméabilisation des lots est réglementée pour l'ensemble des lots composant le projet d'aménagement. **La surface imperméabilisée maximale autorisée pour chaque lot est indiquée au tableau des surfaces à la fin du règlement (PA 10).**

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorisés pour les allées piétonnes (sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées, etc.).



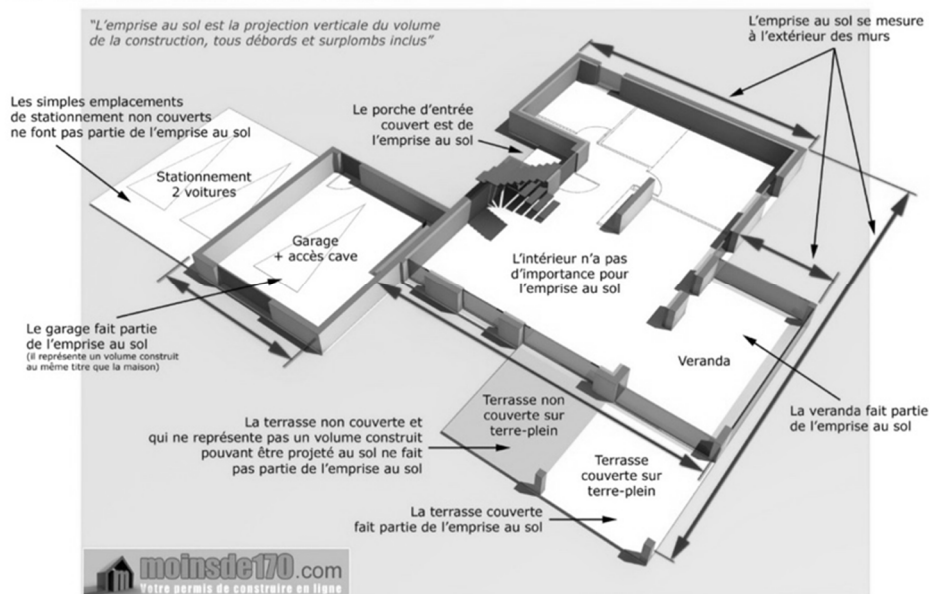
ARTICLE 2.8 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder les surfaces indiquées sur le tableau chapitre III du présent document.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume des constructions (villa et annexes), tous débords et surplomb inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 50 cm de débord.

Les piscines (hors sol ou non) sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol, à l'exception des piscines gonflables et tubulaires.

#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Détails



CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

Tous les lots devront respecter les surfaces maximales et minimales qui leur sont attribuées :

NUMERO LOT	en m2				
	Surface des lots	Surface de plancher maximale	Emprise au sol maximale	Surface en espace libre minimale	Surface imperméabilisée maximale
1	354	200	170	70,8	200
2	335	200	170	67	200
3	331	200	170	66,2	200
4	415	200	190	83	220
5	400	200	170	80	200
6	370	200	170	74	200
7	490	250	190	98	220
8	380	200	170	76	200
9	380	200	170	76	200
10	396	200	170	79,2	200
11	395	200	170	79	200
12	373	200	170	74,6	200
13	383	200	170	76,6	200
14	464	250	190	92,8	220

15	408	220	190	81,6	220
16	438	220	190	87,6	220
17	520	250	190	156	220
18	553	250	190	165,9	220
19	544	250	190	163,2	220
20	397	200	170	79,4	200
21	395	200	170	79	200
22	390	200	170	78	200
23	390	200	170	78	200
Macro-lot 24	688	650	350	206,4	480
25	415	220	170	83	200
26	400	200	170	80	200
27	405	220	170	81	200
28	466	250	170	93,2	200
29	421	220	170	84,2	200
30	368	200	170	73,6	200
31	345	200	170	69	200
32	348	200	170	69,6	200
33	334	200	170	66,8	200
34	405	220	190	81	220
35	505	250	190	151,5	220
Macro-lot 36	1603	500	480,9	480,9	900
37	263	200	150	52,6	180
38	263	200	150	52,6	180
39	263	200	150	52,6	180
40	263	200	150	52,6	180
41	263	200	150	52,6	180
42	363	200	170	72,6	200
43	215	150	150	43	180
44	212	150	150	42,4	180
45	212	150	150	42,4	180
46	212	150	150	42,4	180
47	212	150	150	42,4	180
48	215	150	150	43	180
49	257	150	150	51,4	180
50	258	150	150	51,6	180
51	334	200	170	66,8	200
52	290	200	150	58	180
53	290	200	150	58	180

54	309	200	170	61,8	200
55	290	200	150	58	180
56	265	200	150	53	180
57	300	200	150	60	180
58	274	200	150	54,8	180
Macro-lot 59	653	650	350	195,9	450
60	310	200	170	62	200
61	315	200	170	63	200
62	414	220	190	82,8	220
63	361	200	170	72,2	200
64	438	220	170	87,6	200
TOTAL LOTS	24518	14110	10910	5410.2	13870

Voirie : **4 674 m²**
Parking perméable : **408 m²**
Piétonnier (trottoir) : **1100m²**
Piéton (parking - liaisons) : **553m²**
Espaces verts communs : **4853m²**
Espaces verts Bassin : **2 582 m²**
(Espaces verts Park) : **(4100 m²)**

TOTAL LOTISSEMENT	38 688	M2
------------------------------	---------------	-----------

NOTA : les dimensions et les surfaces des lots sont provisoires, elles seront déterminées avec précision après bornage et implantation. Toutefois, les surfaces de plancher maximales, emprises au sol maximales et surfaces d'imperméabilisation maximales sont définitives.