

Porteur du projet :



Architecte, urbaniste et paysagiste :



ROBIN & CARBONNEAU > urbanisme, architecture & paysage
8 Rue Frédéric Bazille // 34 000 Montpellier // contact@robin-carboneau.fr // 09 51 27 25 17

PRÉAMBULE //

Objectifs du Règlement valant CPAUP

Le Règlement valant Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP) réglemente le projet d'aménagement du lotissement «LA PANSIÈRE», 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 «LA PANSIÈRE» de la commune de Gigan (34).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COORDINATION //

Principe de la coordination

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

Portée de la coordination

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

L'architecte coordonnateur

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

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

L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :

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

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES //

DG1 // ASSIETTE FONCIÈRE

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

- Lieu-dit «LA PANSIÈRE»,
- Section AE 243 et AS 50.
- Assiette du lotissement représente une contenance de 4 220 m² environ avant bornage contradictoire amiable.

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 « LA PANSIÈRE »

Il est composé de :

- 8 lots à usage d'habitation individuelle destinés à être cédés puis bâties,
- 1 macro-lot pour au moins 5 logements locatifs sociaux pouvant être collectifs.

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 RÈGLEMENT

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.

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.

DG4 // OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

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

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

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

DG5 // PERMIS DE CONSTRUIRE

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

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

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

PRESCRIPTIONS //

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

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, excepté pour le macro-lot social ou les logements pourront être collectifs. 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. Les affouillements et exhaussements de sols (déblais et remblais) sont limités à + ou - 1 m par rapport au TN avant travaux.

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.

Les voiries internes du lotissement demeureront ouverte à la libre circulation et ne disposeront pas de portails de fermeture.

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.

Dans le cadre du lotissement, le lotisseur aménagera sur le terrain un dispositif de rétention pluviale paysager destiné à recevoir et réguler les eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées de la voirie et des parcelles. La surface imperméabilisée maximale autorisée sur chaque lot est indiquée dans le tableau des surfaces P14. Chaque lot bénéficiera d'une boîte de branchement EP et chaque projet devra s'y raccorder.

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 ou en débords des zones constructibles, les aménagements au sol, les ombrages pour les stationnements extérieurs non clos, les piscines ou des éléments d'ornementation jugés conformes par l'architecte coordonnateur (corniche sous-toiture par exemple), pourront être réalisées. Les débords de toit ou les ornementations sous toitures en débord des emprises constructibles, ne pourront toutefois être implantés au-delà d'un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique et aux limites séparatives extérieures à l'opération. Les piscines devront toutefois respecter un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites parcellaires si la hauteur maximale du niveau supérieur des plages de piscine n'excède pas +0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

Les petites constructions annexes de moins de 5m² (tels que locaux techniques pour les piscine par ex.) pourront être implantées en dehors des emprises constructibles mais en respectant toutefois un recul minimal de 3m p/r à la voie.

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 ou en débords des zones constructibles, les aménagements au sol, les ombrages pour les stationnements extérieurs non clos, les piscines ou des éléments d'ornementation jugés conformes par l'architecte coordonnateur (corniche sous-toiture par exemple), pourront être réalisées. Les débords de toit ou les ornementations sous toitures en débord des emprises constructibles, ne pourront toutefois être implantés au-delà d'un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique et aux limites séparatives extérieures à l'opération.

Les piscines devront :

- Respecter un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives si la hauteur maximale du niveau supérieur des plages de piscine n'excède pas +0,30 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.

P8 // Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

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

P9 // Emprise au sol

1 // Définition :

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

2 // Emprise au sol maximum :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas réglementé dans le PLU. Le présent règlement de lotissement fixe des emprises au sol maximales et définies lot par lot. Elles sont détaillées dans le tableau des surfaces global et défini à l'article P14.

3 // Emprise constructibles :

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

P10 // Hauteur maximum des constructions

1 // Définition :

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

2 // Hauteur maximum au sommet :

Toute construction ou installation ne peut excéder **+8,50 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.

La hauteur des piscines couvertes ne pourra excéder 1.80 mètres par rapport au TN au point le plus haut de la couverture.

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

3 // Hauteur minimale des planchers :

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

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 «LA PANSIÈRE».

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

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

2 // Couleurs et matériaux :

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

Les parties maçonnées :



Mur en pierres



Briquettes blanches ou grès



Enduits de façade



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



Bardages bois naturel

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

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

Les teintes autorisées sont les suivantes :

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

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



Gris Souris // **G30**



Terre d'argile // **T30**



Beige orange // **O30**



Ocre clair // **O70**



Grège // **T10**

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

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

Les ouvertures sur rues et l'ensemble des fenêtres seront obligatoirement de formes rectangulaires verticales, de dimensions plus hautes que larges.

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 gris anthracite, RAL 7016.

Les portes d'entrées des logements individuels seront obligatoirement composée d'un ouvrant plein et lisse (légères stries horizontales ou verticales autorisées) d'une largeur d'au moins 90cm, doublé d'une partie vitrée (fixe ou ouvrante) verticale de même hauteur que la porte, et d'une largeur comprise entre 30 et 60 cm.

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



Menuiseries bois naturel



Menuiseries 7016



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

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

Les illustrations ci-dessous montrent les prestations attendues pour les volets extérieurs des façades (RAL 7016).



Volet persienné extérieur coulissant pour baie extérieure RAL 7016

5 // Les toitures :

Sauf pour les constructions limitées en RDC (par les règles du lotissement) qui devront être en toits terrasses (un pétitionnaire peut choisir lui-même de limiter sa hauteur en RDC, auquel cas, la présente règle ne s'applique pas), les toitures devront être constituées de 2 pans observant une inclinaison de 35%. Elles pourront être recouvertes de tuiles canal ou à courant galbé ocre clair nuancé, type TERREAL Double Canal Languedoc « Castelviel » ou autres similaires, ou pourront totalement ou partiellement être recouvertes de dispositifs photovoltaïques et/ou solaires (devant conserver la même inclinaison de 35%).

Le sens des faîtages sera obligatoirement parallèle aux voies.

Les toitures tuiles devront obligatoirement être soulignées en partie basse par un effet de corniche plate horizontale, composée d'une tablette maçonnerie ou en métal laqué, et de même teinte que les menuiseries et ferronneries (aucun élément d'aspect plastique n'est autorisé).

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

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

Les toits terrasses sont autorisés à condition de ne pas excéder 40% de la surface totale des toitures.

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



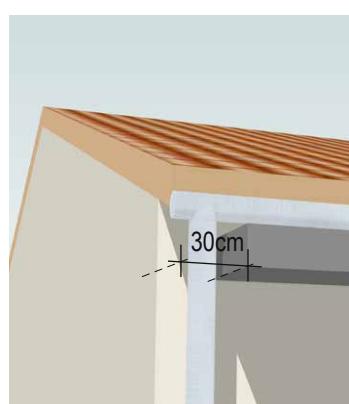
Couverture tuiles : teinte TERREAL Double Canal Languedoc « Castelviel » // ou autres similaires selon accord de l'architecte coordonnateur.



Couverture en tuiles photovoltaïques ou solaires autorisée.



Modélisation des corniches plates et grises.



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

6 // Les clôtures :

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

Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide de 1,60m de hauteur, et de teinte grise RAL 7016.

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

La clôture sur rue sera implantée à 1m en retrait à l'intérieur de la parcelle par rapport à la rue, et doublée d'une haie vive côté rue qui devra être durablement entretenue par chaque propriétaire au droit de leur lot.

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

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

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

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



Exemple de cache-clim autorisé

7 // Ambiances générales et édicules techniques :

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

Les illustrations ci-contre montrent les ambiances recherchées au travers de l'ensemble des prescriptions du présent règlement.

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



Croquis illustrant les ambiances recherchées.

NB : ces illustrations ne sont données qu'à titre informatif et seront soumises à interprétation de l'architecte coordonnateur.

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) .

2 // Approche qualitative :

OMBRAGES :

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

PERMÉABILITÉ DES SOLS :

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

DIMENSIONS :

Les emplacements de stationnement restant ouverts sur la voie (hors PMR) devront avoir une largeur minimale de 2,5m et une longueur minimale de 5m.

3 // Dispositions complémentaires pour le macrolot à vocation sociale :

Il est exigé une (1) place de stationnement par logement aménagées sur le lot. Toute aire de stationnement doit le plus possible et sauf avis contraire de l'architecte coordonnateur respecter les critères qualitatifs exposés ci-avant (2).



Traitement des ombrages photovoltaïques



Traitement de sol enherbé (places extérieures)



Traitement de sol par graviers (places hors circulation)



Traitement des ombrages construits

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, autres artificialisation ou imperméabilisation) sur l'unité foncière doivent rester de pleine terre et être paysagers, et doivent respecter les emprises minimales définies dans le tableau des surfaces détaillé dans l'article suivant P14.

2 // Approche qualitative :

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

Les essences invasives et/ou allergènes seront prioritairement évitées.

Les haies plantées en préverdissement avant la vente des lots devront être maintenues et durablement entretenues par tout acquéreur concerné.

2 // Approche quantitative :

Tout pétitionnaire devra au moment de la construction de l'habitation individuelle, planter des arbres de hautes tiges, conformément aux prescriptions du tableau à l'article P14, et répartis à l'avant et 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.

ARBRES





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)

P14 // Surfaces et constructibilité

Le tableau suivant synthétise l'ensemble des emprises et surfaces applicables sur l'ensemble du lotissement LA PANSIÈRE.

Surface de Plancher autorisée répartie comme suit :

N° LOT	Superficie totale du lot*1	Espace libre minimum *2	Emprise au sol maximale	Espace imperméabilisé maximum *3	Obligation de plantation d'arbre de haute tige	Surface de plancher
1	263 m ²	109 m ²	154 m ²	154 m ²	3	150 m ²
2	246 m ²	133 m ²	113 m ²	113 m ²	2	150 m ²
3	192 m ²	95 m ²	97 m ²	97 m ²	1	150 m ²
Macrolot social*4	640 m ²	180 m ²	460 m ²	460 m ²	3	450 m ²
4	302 m ²	200 m ²	102 m ²	102 m ²	3	150 m ²
5	223 m ²	109 m ²	114 m ²	114 m ²	3	150 m ²
6	219 m ²	110 m ²	109 m ²	109 m ²	2	150 m ²
7	214 m ²	111 m ²	103 m ²	103 m ²	2	150 m ²
8	265 m ²	139 m ²	126 m ²	126 m ²	3	150 m ²
Sous-Total	2564 m²	1186 m²	1378 m²	1378 m²	22	1650 m²

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

*2- Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

*3 - Pour rappel, les surfaces imperméabilisées correspondent aux bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations) et toutes surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles)

*4- Pour rappel, l'opération comportant un total de 13 logements, le macrolot social représentera 5 logements afin de répondre aux 35% imposés par le plan local d'urbanisme

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 séparatives communes.

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

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

P16 // Servitudes et obligations

Sans Objet.