



REGLEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
3 AVENUE DE LA COUPE
11 100 NARBONNE
Tél : 04 68 33 01 02



MAITRE D'OEUVRE

OPALE
51 RUE CHARLES NUNGESSER
34 130 MAUGUIO
Tél : 04 67 91 25 79



ARCHITECTE

PATRICK ABES - ARCHITECTE
11 RUE D'ALEMBERT
34 500 BEZIERS
Tél : 04 67 35 22 22

SOMMAIRE

CHAPITRE I - INTRODUCTION	2
ARTICLE 1.1 – Présentation.....	2
ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis.....	3
ARTICLE 1.3 – Architecte coordinateur	3
 CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU 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	13
ARTICLE 2.5 – Espaces verts et plantations	13
ARTICLE 2.6 – Gestion des déchets	15
 CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES	16



PA34329 21Z0005

CHAPITRE I - INTRODUCTION

MAIRIE DE VENDRES

Le 22 DEC. 2021

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Vendres, la société Hectare souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Les Roselières* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 2 143 m².

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés section AN n°397 (pour partie).

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 parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de 5 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles sur des parcelles d'environ 247 à 376 m².

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement. **Le projet comportera donc un total de 5 logements maximums.**

Les constructions devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune.

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 méditerranéennes devront être choisis pour les aménagements des espaces publics et privés du lotissement.

ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis

Ce règlement spécifique ne se substitue pas au PLU en vigueur sur la commune. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des maisons dans le cadre du lotissement « Les Roselières ». 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.

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

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement et au Plan Local d'Urbanisme.

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

L'ensemble des lots composant le projet d'aménagement fera l'objet d'une coordination avec un architecte nommé. 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 est désigné comme suit :



P A 3 4 3 2 9 2 1 2 0 0 0 5

A cet effet, la coordination architecturale sera conduite en 2 étapes :

- Avis favorable obligatoire de l'architecte coordonnateur devant être joint à la demande de Permis de Construire (celui-ci pourra être refusé en l'absence de l'avis favorable préalable) ;
- Avis de conformité obligatoire après réalisation des travaux devant être joint à la Déclaration d'Achèvement des travaux. Celui-ci sera réalisé par visite sur site par l'architecte coordonnateur vérifiant la conformité des ouvrages exécutés par rapport au Permis de Construire et au règlement du lotissement (PA 10).

Les honoraires de la coordination architecturale 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, ces frais seront à nouveau redevables.

CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

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

1. Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage d'habitation uniquement. Le projet comportera un total de 5 maisons individuelles.

Les professions libérales ne sont pas autorisées.



2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

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 A) et au plan de masse (PA4 B), ainsi l'accès à chaque lot est imposé.

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 :

L'aménageur a fait le choix d'imposer une surface imperméabilisable par lot. Les surfaces sont indiquées sur le tableau des surfaces de ce règlement.

L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) dans la limite de la surface imperméabilisée maximale imposée par lot et de les diriger gravitairement vers le système de rétention à la parcelle.

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 masse (PA4 B) et au plan de composition (PA4 A) joints 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.

PA 343 29 21 20005



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. La Surface De Plancher (SDP) disponible sera alors la somme des SDP de chaque lot. 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.

- Les accès aux lots sont imposés.
- 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.

- Conformément au plan de composition (PA 4 A), le lot 5 devra obligatoirement conserver un arbre existant.
- L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle à la charge des acquéreurs. Les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) dans la limite de la surface imperméabilisée maximale imposée par lot et de les diriger gravitairement vers le système de rétention à la parcelle. Le système mis en place pourra être une combinaison de possibilités (noue, puits secs, toiture terrasse, bâche sous vide sanitaire, cuve, etc.).

L'évacuation du débit de fuite de l'ouvrage de rétention devra être réalisée vers la boîte de branchement mise en place par l'aménageur.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études spécialisé et devra être jointe à la demande de permis de construire, justifiant :

- Le volume de rétention selon l'imperméabilisation du lot (dans la limite de la surface maximale autorisée cf. PA8 A et PA10) ;
- Du système de rétention prévu ;
- Du débit de fuite à respecter (dans la limite du débit de fuite imposé cf. PA8 A).

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

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

Les emprises constructibles varient en fonction de la position et de l'orientation des lots. Elles devront obligatoirement être respectées. De manière générale, l'implantation au plus proche des limites Nord est à favoriser afin de dégager un maximum de surface pour les jardins au Sud.

a) Implantation des constructions :

L'implantation 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 masse (PA4 B).

L'implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan masse (PA4 B) puis définies au plan parcellaire de vente de lots. Les constructions pourront être :

- Soit en limite séparative lorsque le plan de masse (PA4 B) l'autorise.
- Soit en retrait des limites séparatives, lorsque le plan de masse (PA4 B) l'impose, à condition que la distance du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, prise au point le plus haut, divisé par 2 ($L=H/2$), avec un minimum de 3,00 mètres.

A l'extérieur des emprises constructibles imposées sur le plan de masse (PA 4 B), sont autorisées :

- Les abris de jardin et les constructions annexes non contiguës à la construction principale (pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage), **dans la limite d'une seule construction par logement**, devront respecter 2,50 mètres de hauteur hors tout, être implantés à une distance minimale de 3,00 mètres des voies et emprises publiques et ne pas dépasser 5m² de surface de plancher.
- Les piscines d'agrément doivent être implantées à 2,00 mètres minimum des voies et emprises publiques ou privées à usage public et des limites séparatives.

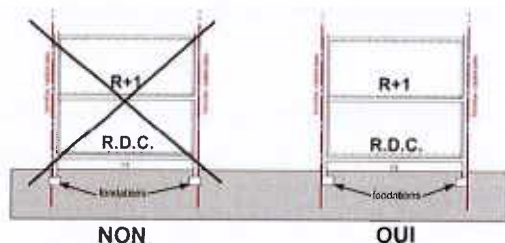


L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : La distance minimale entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à 3,00 mètres sauf dans le cas de deux bâtiments d'habitation où la distance minimale sera égale à la hauteur du bâtiment d'habitation le plus haut.

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

Les toitures en tuile pourront avoir un débord de toiture de 50 cm au maximum en dehors des emprises constructibles. La pente des annexes non contiguës à la construction principale ne devra pas être tournée vers la parcelle mitoyenne.

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.

PA34329 21Z0005



b) Hauteur des constructions :

Le nombre de niveaux autorisé pour les constructions devra être conforme au plan masse (PA4 B), puis défini au plan parcellaire de vente de lots.

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions devra respecter :

- Une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère pour les constructions de plain-pied ;
- Une hauteur maximale de 6,50 mètres à l'égout du toit pour les constructions en R+1.

Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules, etc. sont autorisées, sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres.

La hauteur des annexes non contiguës à l'habitation (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage) ne pourra excéder 2,50 mètres hors tout.

c) Emprise au sol des constructions :

L'aménageur a fait le choix d'imposer une emprise au sol par lot. La surface maximale autorisée est indiquée sur le tableau des surfaces du règlement (PA 10).

Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, doit se faire en additionnant les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins de piscine non couvertes situés au niveau du terrain naturel, des balcons et terrasses non clos sans appuis au sol, des débords de toiture ainsi que les aménagements imperméabilisants déduction faite des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap.

d) Imperméabilisation au sol :

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

toutes les surfaces non perméables, à savoir l'emprise au sol des constructions, les annexes, les terrasses, les allées, etc.

Dans le respect de cette surface maximale autorisée, les acquéreurs ont l'obligation de réaliser à leur charge un système de rétention à la parcelle et de diriger les eaux gravitairement vers ce système. Le système mis en place pourra être une combinaison de possibilités (puits secs, toiture terrasse, bâche sous vide sanitaire, cuve enterrée, etc.).

L'évacuation du débit de fuite de l'ouvrage de rétention uniquement devra être réalisée gravitairement vers la boîte de branchement mise en place par l'aménageur.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études spécialisé et devra être jointe à la demande de permis de construire, justifiant :

- Le volume de rétention selon l'imperméabilisation du lot (dans la limite de la surface maximale autorisée cf. PA10) ;
- Du système de rétention prévu ;
- Du débit de fuite à respecter (dans la limite du débit de fuite imposé cf. PA8 A).

Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements par la réalisation de murs ne respectant pas les indications du règlement (PA 10) et ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines.

1. Aspect des constructions :

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.

a) Formes et volumes :

Les bâtiments devront se développer à partir d'un volume central, dominant en R+1. Des constructions annexes de plain-pied pourront compléter la composition volumétrique. L'implantation des constructions doit épouser le terrain naturel en évitant les déblais ou remblais importants.

b) Toitures :

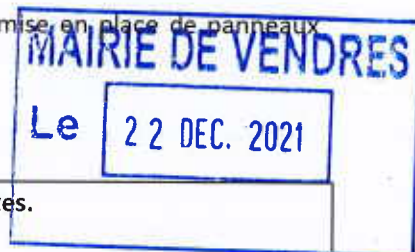
Les toitures pourront être :

- En pente, entre 25% et 35%. L'ensemble des éléments de couverture sera réalisé en tuiles canal. Les lignes d'égout et de faîtages devront être implantées parallèlement à la voirie de desserte de la parcelle.

Les débords de toits dans la limite de 50 cm, prendront modèle sur les constructions méridionales, notamment dans la mise en œuvre de la génoise.

PA34329 21Z0005

- En toiture terrasse, sur les volumes de plain-pied uniquement. Elles devront être non accessibles et leur traitement devra se faire à travers la végétalisation ou bien la mise en place de panneaux photovoltaïques.

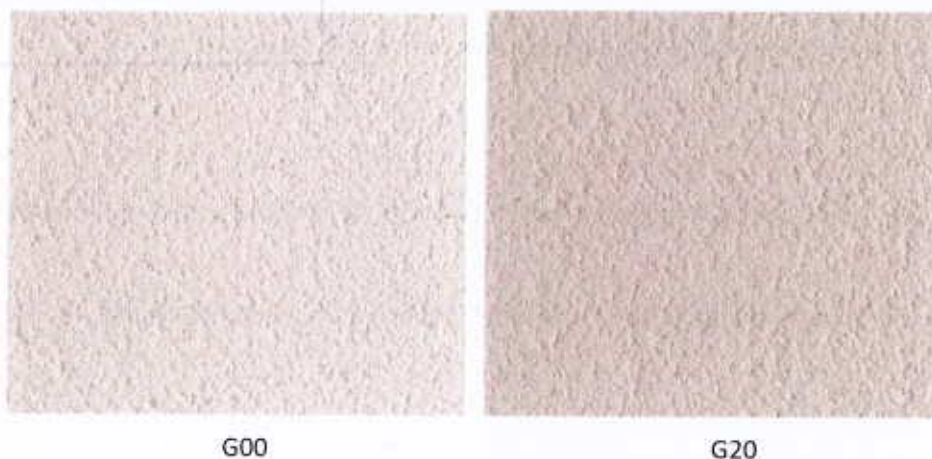


Les couvertures type bac aciers et plaques sous tuiles apparentes sont interdites.

Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.

c) Façades :

Les façades seront enduites dans une finition talochée uniquement. La teinte des façades devra être choisie entre les deux possibilités suivantes de la gamme « PAREXLANKO » :



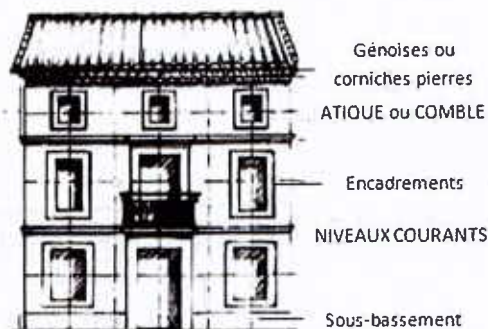
Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Les garde-corps seront en fer, dans la même teinte que les menuiseries (blanc ou gris anthracite RAL 7016). Pour l'ensemble des ouvertures, seuls les volets roulants sont autorisés (coffre intégré obligatoire). La teinte des menuiseries et des occultants devra être blanche ou gris anthracite (RAL 7016).

d) Ouvertures :

Les ouvertures auront des proportions verticales.

La composition des ouvertures sera ordonnancée. L'axe des ouvertures des menuiseries disposées aux étages devra être aligné avec celui des ouvertures du rez-de-chaussée.



En rez-de-chaussée, les ouvertures pourront être réalisées sous forme de baies.

Dans ce cas seulement et de manière ponctuelle, l'axe de l'ouverture / des ouvertures située(s) au-dessus de la baie ne sera pas imposé dans l'alignement de l'axe de la baie.

Pour rappel, la teinte des menuiseries devra être blanche ou gris anthracite (RAL 7016).

e) Portails et portillons :

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent. Leur teinte devra être gris anthracite uniquement (RAL 7016).



f) Clôtures :

La réalisation des clôtures est obligatoire. Un plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,60 mètre sur rue et 1,90 mètre le long des limites séparatives.

Les clôtures sur rues et emprises publiques seront réalisées :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, enduit sur toutes ses faces, teinte G20 de la gamme « PAREXLANKO ».
- Le mur bahut sera surmonté d'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016), d'une hauteur de 0,60 mètre.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées soit :

- Soit par une clôture identique à celles le long des voies.
- Soit par un mur plein enduit sur toutes ses faces, teinte identique à la clôture en limite sur rue (teinte G20).
- Soit par une clôture grillagée en panneaux rigides de teinte gris anthracite (RAL 7016) sans muret de soubassement.



Les mur pleins et murets de soubassement seront enduits dans une finition talochée uniquement. De plus, l'ensemble des clôtures devra être doublé par une haie végétale (cf. Palette végétale p.14).

g) Performance énergétiques et environnementales des constructions :

Dès lors que 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.

PA34329 21Z0005

h) Dispositions diverses :

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 peintes dans les teintes dans des tonalités sobres en accord avec les constructions.

Les climatiseurs et tout autre élément mécanique rapportés sur la façade, en saillie, sont interdits : ceux-ci devront être intégrés dans le plan de façade et masqués par des éléments de serrurerie ou de maçonnerie enduite en harmonie avec l'écriture générale de la façade.

Les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées aux clôtures. Leurs teintes devra être gris anthracite (RAL 7016). Les capteurs solaires pourront être disposés en toiture des volumes de plain-pied à condition que leur implantation et leurs dimensions soient en harmonie avec les façades de la construction.

i) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Conformément aux indications du règlement, les acquéreurs devront réaliser à leur charge un parking privatif non clos d'une superficie minimale de 25 m² permettant le stationnement de deux véhicules.

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

Ces derniers devront être réalisés à la charge des acquéreurs et seront traités soit :

- Par un béton poreux (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des dalles alvéolaires (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des pavés enherbés (permettant l'infiltration des eaux pluviales).



Dalle alvéolaire



Pavés enherbés



Béton poreux

ARTICLE 2.4 – Stationnements

PA34329 21Z0005

Pour rappel, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non clos privatif d'une superficie minimale de 25m² permettant le stationnement de deux véhicules.

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

Pour les stationnements visiteurs, l'aménageur prévoit la réalisation de 4 stationnements visiteurs ainsi qu'un stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite.



ARTICLE 2.5 – Espaces verts et plantations

Les espaces non-bâties devront être plantés à raison d'un arbre à hautes tiges pour 50m² minimum. Ils pourront être plantés sous la forme de bosquets.

Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse, ne présentant pas un caractère allergène significatif et non invasives (se référer à la palette végétale ci-dessous).

Les haies seront plantées de plusieurs essences d'arbustes pour une composition végétale variée et changeante au fil des saisons (se référer à la palette végétale ci-dessous). Les haies devront rester entretenues dans une composition dite de « haie libre ».

Les espaces verts de pleine terre et les surfaces perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales devront représenter 20% minimum de la superficie du terrain.

Pour rappel, conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 4 et 5 comportent arbres existants. L'acquéreur du lot 5 devra obligatoirement maintenir l'arbre existant.

Les arbres indiqués en rouge, seront quant à eux supprimés en raison de leur emplacement gênant.

Pour rappel, l'ensemble des clôtures devront également être doublées de haies végétales composées d'essences locales.

Palette végétale des essences locales :

ARBRES



Pin parasol ou pignon

Pinus pinea : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3^{ème} ligne



Peuplier blanc

Populus Alba : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3^{ème} ligne • alignement avenues et parcs



Faux Poivrier

Schinus molle : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3^{ème} ligne • isolé, parc, alignement pour rues



Olivier de Bohême

Elaeagnus angustifolia : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé



Tamaris printanier

Tamarix tetrandra : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1^{ère} ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

Autres essences : Murier-platan (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

ARBUSTES



Laurier rose

Nerium oleander : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m²



Pittosporum

Pittosporum tobira : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches par- lumées en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m²



Gattilier

Vitex agnus castus : feuillage dense gris argenté avec des épis violets en début d'été • 2^{ème} ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m²



Blanquette

Atriplex halimus : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1^{ère} ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m²



Pistachier lentisque

Pistacia lentiscus : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m²



Ballote

Ballota pseudodictamnus : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m²

Autres essences (2/3^{ème} ligne) : Alaternier • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetii

VIVACES



Lavatera maritime

Lavatera maritima : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2^{ème} ligne • 1 au m²



Immortelle

Helichrysum stoechas : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaunes orangées en ombelles au printemps • 2^{ème} ligne • 4 au m²



Cinéraire maritime

Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaunes d'or en été • très résistant • massif • 1^{ère} ligne • 2 au m²



Euphorbe characias

Euphorbia characias : feuillage vert bleuté • fleurs jaunes-vert au printemps • effet graphique • 2^{ème} ligne • 3 au m²



Santoline

Santolina chamaecyparissus : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2^{ème} ligne • 3 au m²



Cénothère à fleurs jaunes

Ceanothus missouriensis : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2^{ème} ligne • 4 au m²

Autres essences vivaces : Rose trémière (bas-maculé) • Armeria maritima • Ciste ladanifère (bas-acide) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum



LITTORAL

► Sol profond • sableux sur le littoral • limoneux-argileux dans les plaines littorales • caténaire, parfois salin
► Climat très doux, min. : 5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
► 1^{ère} ligne : face à la mer • 2^{ème} ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3^{ème} ligne : hors embruns

Exposition



Feuillage



Semi-persistant



Caduc

ARTICLE 2.6 – Gestion des déchets

Le ramassage des déchets se fera au niveau du local à ordures réalisé par l'aménageur. Ce local sera dimensionné pour recueillir les bacs privés de chaque lot.

Une fois le ramassage effectué, les bacs devront être remisés sur la parcelle privative.



PA34329 2120005

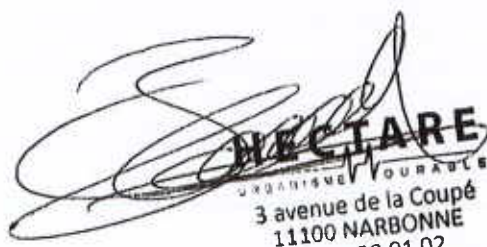
CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO LOT	SURFACE DES LOTS (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER DES LOTS (en m ²)	SURFACE IMPERMEABILISEE DES LOTS (en m ²)	EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES LOTS (en m ²)	SURFACE DE PLEINE TERRE MINIMALE DES LOTS (en m ²)
1	376	200	180	150	75
2	275	200	150	120	55
3	247	200	150	120	50
4	370	200	180	150	74
5	350	200	180	150	70
TOTAL LOTS	1 618 m ²	1 000 m ²	840 m ²	690 m ²	324 m ²
VOIRIE	347 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS/ PERMEABLES	178 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	2 143 m ²	1 000 m ²	840 m ²	690 m ²	324 m ²

NOTA : les dimensions et les surfaces sont provisoires, elles seront déterminées avec précision après bornage et implantation.

Fait à Narbonne,
Le 20 Décembre 2021

Le Maître d'Ouvrage


NECTARE
ORGANISME D'AMENAGEMENT
3 avenue de la Coupé
11100 NARBONNE
04 68 33 01 02
SIREN 351 338 660

