

Département de L'HERAULT

17 DEC. 2019

Commune de VENDARGUES

Rue de la Fontaine – Section AS



PA 21227 1 0 M 0 0 0 1

Maître d'ouvrage :



75, ZI LES PORTES DOMITIENNES - RN113 - BP 30020
VENDARGUES - 34741

LES JARDINS D'ONDINE

PA2 – Notice de présentation

Date	Modifications
Septembre 2019 Décembre 2019	Art 2.5-Local OM
Dossier n°17_065	

Géomètre Expert – BET VRD :

Bbass
GÉOMÈTRE-EXPERT



Bbass
BET VRD

Selarl de Géomètres Experts Foncier DPLG
205 avenue des Gardians – 34160 CASTRIES
Tél. 04 67 87 31 93 - Fax 04 67 16 48 47
Email : vrd-castries@bbass.fr - Site : www.bbass.fr

1- PRESENTATION DU TERRAIN ET DE SES ABORDS IMMEDIATS

1.1 Situation géographique

Ce projet d'aménagement du lotissement « LES JARDINS D'ONDINE » est situé sur la commune de VENDARGUES, rue de la Fontaine et rue du Moulin.

1-2 Situation réglementaire et références cadastrale

Le terrain d'emprise du projet est situé en zone UC du PLU de VENDARGUES.

Références cadastrales : Section AS n°1 partie, 227, 237, 238, 239 et 240 partie.

Surface : 5125 m². (Surface avant bornage contradictoire amiable)

1-3 Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords



Le terrain est situé sur la commune de Vendargues, en périphérie de la zone urbaine.

Il s'agit de plusieurs parcelles ayant été jadis exploitées en tant que carrière, et comprenant à présent un parking d'environ 200 m² utilisé pour le stationnement des véhicules des habitants de la construction. Le reste du terrain est en pleine terre et arboré.

Ce terrain présente une déclivité depuis la rue du Moulin (point haut à 44.50 NGF environ) vers son centre (40.00 NGF environ) et remonte vers la limite opposée (Limite Ouest (43.50 NGF en moyenne). Il est entouré au nord d'une parcelle construite (Une maison individuelle et son jardin, parcelle AS n°1), au Sud-Est par la parcelle AS 226 et par une dépression (Fontaine) sur la parcelle AS_240, au Sud par le chemin de la Fontaine, et à l'ouest par la RD 610. L'accès se fait par la rue du Moulin, à l'Est.

Les images des pièces PA 6 et PA 7 du présent dossier permettent une de se faire une idée de ce terrain et de ses environs.

2- PRESENTATION DU PROJET

2-1 Aménagement prévu pour le terrain

Le projet d'aménagement consistera en la réalisation d'un lotissement de 13 lots.

Le lot 13 est destiné à recevoir un petit collectif pour 6 logements aidés, les autres lots recevront chacun une habitation individuelle d'un logement. Ces lots seront desservis par une voie interne depuis la rue de la Fontaine, une aire de retournement conforme aux prescriptions du SDIS permettra aux voitures de faire demi-tour et ressortir sur cette même rue.

Quelques arbres seront impactés par la viabilisation du projet. Ils se trouvent soit sur l'emprise projetées de la voirie, soit au niveau des accès à l'intérieur des parcelles. Ces arbres seront soit transplantés, soit remplacés dans les espaces verts communs par l'aménageur.

En revanche, il appartiendra aux acquéreurs des lots de transplanter ou remplacer les arbres sur leur parcelle en fonction de leur projet de construction.

Défense incendie :

Il n'existe pas de poteau incendie dans le secteur. Il sera donc nécessaire d'en mettre un dans l'emprise du lotissement.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales de la voie s'écouleront en surface sur la voirie jusqu'à la grille chargée de les collecter et rejoindront le bassin de rétention réalisé dans les espaces verts communs. Un poste de refoulement sera mis en place (Voir la notice hydraulique, pièces PA 8.5).

2-2 Accès au terrain et aires de stationnement

✓Concernant la voie commune :

Une voie à double sens avec 5.50m de large sera créée avec une aire de retournement selon les prescriptions du SDIS (Entrée/Sortie depuis la Rue de la Fontaine).

Les lots seront desservis depuis la voie interne, à l'exception du lot 7 dont l'accès se fera depuis la rue du Moulin.

Des places de stationnement visiteurs (9) seront réalisées.

Un panneau d'interdiction de tourner à droite (B2B) sera placé à la sortie du lotissement.

✓Concernant le domaine privé :

Chaque lot individuel devra comprendre deux places de stationnement hors clôture.

Les lots 2, 5, 6 et 8 comprendront une place de stationnement non close d'une ouverture sur voie de 3.00 m.

Une deuxième place devra obligatoirement être aménagée sur la parcelle (Garage).

Une seule place par logement sera demandée sur le collectif.

2-3 Traitement des constructions, clôtures

✓Concernant les constructions :

Les constructions seront réalisées en respectant les règles du document d'urbanisme, zone UC du PLU de VENDARGUES, complété par le plan de composition (pièce PA 4) et par le règlement du lotissement (pièce PA 10), qui fixent notamment l'implantation des constructions par rapport aux limites communes et par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale des constructions, ainsi que toutes les prescriptions pour les façades, les toitures...

✓Concernant les clôtures :

Le règlement du lotissement (pièce PA 10) fixe également la composition des clôtures qui seront réalisées par les acquéreurs.

Les clôtures sur voie publique ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 m enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton de celle de la construction principale et surmonté d'une grille.

Les clôtures sur un espace public non ouvert à la circulation des véhicules ou en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 1,40 m enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale surmontée ou non surmonté d'un grillage rigide, l'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 2 m,
- Soit d'un grillage rigide d'une hauteur maximal de 2 m.

Les grillages souples et tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux bois etc., même accolés au grillage, sont totalement interdits.

Les clôtures grillagées (grillage seul ou mur + grillage) seront obligatoirement doublées de haies végétales à la charge de l'acquéreur.

Les portails et portillons devront être d'une hauteur identique à celle des murs de clôture. Ils seront en métal, en bois peint ou en PVC de couleur blanche ou gris anthracite RAL7016.

2.4 Equipements à usage collectif

Les équipements à usage collectif sont la voirie, les espaces verts et les réseaux.

2-5 Gestion des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est gérée par la Métropole de Montpellier.

Pour les lots 1 à 6 et 8 à 13, l'aménageur réalisera un local à déchets fermé à l'entrée de l'opération, dimensionné selon les demandes des services de la Métropole de Montpellier, pour recevoir 5 bacs de 660 litres (140x100 cm chacun), comme représenté sur le plan PA 8.4 et décrit dans le programme des travaux, pièce PA 8.1.

Le lot 7, qui n'a pas de connexion avec la voie du lotissement, sera pourvue de bacs individuels (un pour les déchets non-recyclables et un pour les déchets recyclables).

Le stockage des bacs individuels se fera sur la parcelle privée dans le garage. En cas de place insuffisante dans le garage, ou si la construction ne comporte pas de garage, ces bacs devront être remisés dans un mobilier cache-poubelles réalisé par l'acquéreur.

Ces bacs devront être sortis la veille du jour de collecte et présentés en limite de voie sur l'aire de présentation située sur le parking privatif non clos d'une largeur de 3.00 mètres aménagé sur chaque parcelle et remisés aussitôt après la collecte.