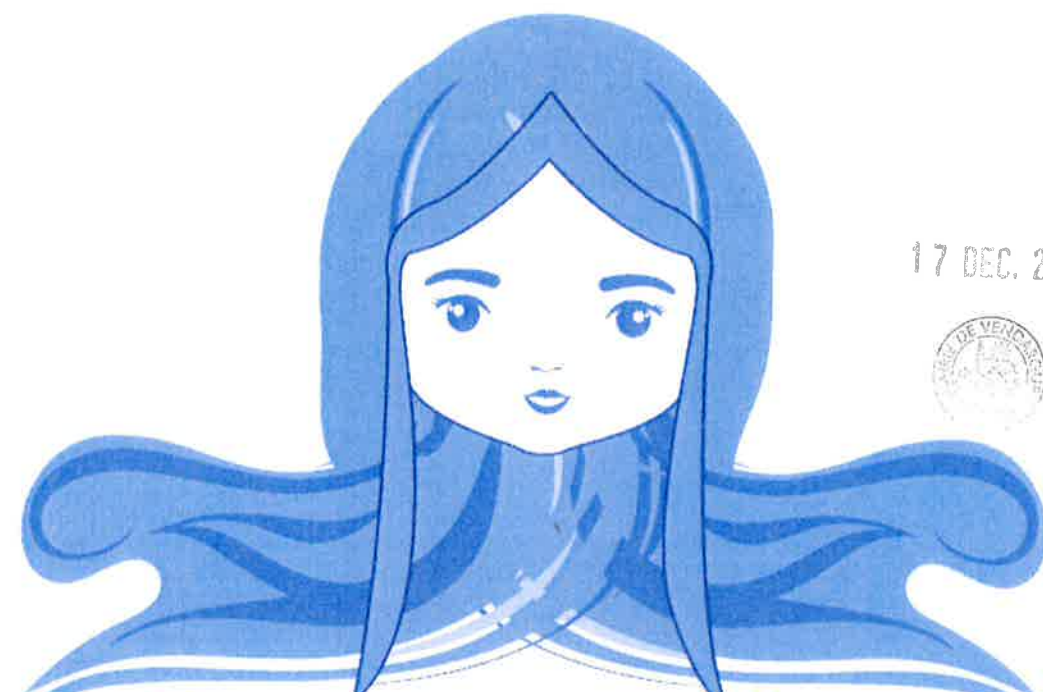


PA 24377 1 9 M 0 0 0 1

17 DEC. 2019



Les Jardins d'Ondine

Vendargues

PA10 – Règlement spécifique

Décembre 2019

Maître d'Ouvrage

SAS HECTARE
75 ZI Les Portes Domitienne BP30020
34741 VENDARGUES Cedex
Tél : 04.67.79.84.83 Fax : 04.67.79.84.91

Géomètre-Expert / Bureau d'Etudes Techniques

BBASS
205 avenue des Gardians
34160 CASTRIES
Tél : 04.67.87.31.93 Fax : 04.67.16.48.47

Architecte coordinateur

ROBIN JUZON ARCHITECTE
34 chemin de Beaulieu
34160 SUSSARGUES
Tel : 06.99.22.18.09 Mail : juzonarchitecte@gmail.com

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
1. EXPOSE	4
2. OBJECTIFS DU REGLEMENT SPECIFIQUE ET OPPOSABILITE	5
CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT	6
1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
Occupations et utilisations du sol admises	6
Occupations et utilisations du sol interdites	6
2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	6
Accès et voirie	6
Desserte par les réseaux	6
Caractéristiques des terrains	6
Regroupement de lots	7
Utilisation par des tiers	7
REGLES DE CONSTRUCTION	8
1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	8
2. TOITURES	8
3. TRAITEMENT DES FAÇADES	9
4. OUVERTURES ET MENUISERIES	10
5. VOILETS ET PARE-SOLEILS	10
6. CLÔTURES	10
7. PORTAILS ET PORTILLONS	11
STATIONNEMENT	11
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	12
GESTION DES DECHETS	12
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	13

INTRODUCTION

1. EXPOSE

En collaboration avec la Commune de VENDARGUES, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « **Les Jardins d'Ondine** ». La superficie totale de l'opération est de 5125 m².

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés section AS n°1 pour partie, 227, 237, 238, 239 et 240 pour partie. 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.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de 13 parcelles de terrains à bâtir, comprenant 12 lots individuels et un macro-lot destiné à 6 logements aidés groupés. 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 UC du PLU de 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 palette chromatique 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.
- Il est 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 terme de santé, de développement durable et d'énergies renouvelables.
- **Chaque permis de construire (et leurs modificatifs) devra, avant tout dépôt en Mairie, être envoyé pour validation à l'architecte-coordonateur du projet, qui vérifiera sa conformité au règlement spécifique :**

ROBIN JUZON ARCHITECTE 34 chemin de Beaulieu 34160 SUSSARGUES Tel : 06.99.22.18.09 Mail : juzonarchitecte@gmail.com
--

2. OBJECTIFS DU REGLEMENT SPECIFIQUE ET OPPOSABILITE

Ce règlement spécifique **ne se substitue pas au règlement de la zone UC du PLU de la Commune mais le complète**. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des maisons dans le cadre du lotissement « *Les Jardins d'Ondine* ». Il 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 par voie de reproduction intégrale.

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 aux règles d'urbanisme du document d'urbanisme de la Commune de VENDARGUES en vigueur au jour de la délivrance du permis d'aménager.

CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage d'habitation et/ou ponctuellement à usage de profession libérale et/ou commerciale (dans ce cas il devra être prévu sur la parcelle le nombre de stationnement nécessaire).

Chaque lot recevra un seul logement, excepté pour le lot n°13 qui comportera 6 logements aidés groupés.

Occupations et utilisations du sol interdites

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

2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Accès et voirie

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

Desserte par les réseaux

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

Concernant les eaux pluviales, les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (construction (habitation et annexes), terrasse, accès, stationnement, etc.) et de les diriger vers le réseau pluvial mis en place par l'Aménageur afin qu'elles soient recueillies dans les bassins de rétention du lotissement.

Une surface imperméabilisée maximale est imposée pour chacun des lots (voir tableau à la fin de ce règlement).

Caractéristiques des terrains

Les surfaces des lots du lotissement sont indiquées dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement.

- 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, excepté pour le macro-lot n°13 qui, comportant plusieurs logements, pourra être divisé dans le cadre d'un règlement de copropriété.

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 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.

Utilisation 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.

REGLES DE CONSTRUCTION

1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions se fera conformément aux zones constructibles définies sur le plan de composition PA4 et aux dispositions de la zone UC du PLU de la Commune, hors débords de toitures et casquettes dans la limite de 0,50m de profondeur.

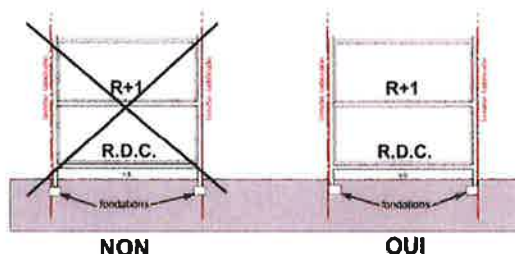
L'implantation des constructions se caractérise par trois éléments :

- L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques,
- L'implantation par rapport aux limites séparatives,
- L'implantation par rapport à une autre construction sur une même propriété.

En plus de respecter les zones d'implantation par rapport aux limites séparatives, définies au plan de composition PA4, les constructions devront également respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur par rapport aux limites séparatives du périmètre de l'opération (lots 6, 7, 8 et 13).

Les piscines et terrasses ne dépassant pas 0,60m de hauteur pourront être implantées en dehors des zones constructibles à condition de respecter un recul par rapport aux limites du lot d'au moins 1 m.

Les constructions devront avoir des volumes simples. Toute imbrication de volumes disparates doit être évitée.



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.

Suite au remblai prévu sur chacun des lots, les acquéreurs devront réaliser un vide sanitaire afin de réaliser le plancher aménagé de la construction au-dessus de ce remblai pour pouvoir se raccorder gravitairement sur les réseaux mis en attente par l'Aménageur. La hauteur du vide sanitaire devra apparaître clairement dans le dossier de permis de construire et sera vérifiée par l'architecte coordinateur du lotissement.

La hauteur maximale des constructions sera de deux niveaux (R+1), par rapport au terrain naturel, soit 7 m de hauteur maximale à l'égout.

2. TOITURES

Les toitures à deux et quatre pentes sont à privilégier.

Les pentes devront respecter une inclinaison maximale de 35% au-dessus de l'horizontale.

Les toitures seront en tuiles canal ou similaires de couleur paille ou vieillie. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.

Les toitures-terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées.

- **Débords de toitures et chenaux**

Si la construction comprend un débord de toitures, celui-ci devra être au minimum de 30 cm et les sous-faces devront être habillées.

Les chenaux sont obligatoires afin de recueillir les eaux de pluie (voir paragraphe « réseaux » pour la gestion du pluvial en page 6).

- **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Les panneaux devront faire partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et figurer explicitement dans la demande de permis de construire, notamment dans les documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.

- **Antennes, paraboles et climatiseurs**

Les antennes et paraboles ne doivent pas être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

Les climatiseurs sont autorisés, sous réserve de ne pas être installés sur un mur visible depuis la voie publique.

3. TRAITEMENT DES FAÇADES

Toutes les façades seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles.

Les façades devront être revêtues d'un enduit de finition grattée fin ou talochée, d'une teinte de blanc, blanc cassé, beige ou gris. Les enduits écrasés sont proscrits. L'utilisation du bois est autorisée dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Les encadrements de fenêtre pourront être d'une couleur différente de la façade.

Les façades ne pourront pas recevoir plus de 2 couleurs différentes.

Les habillages métalliques ou en pierre naturelle sont acceptés sur des surfaces réduites pour souligner un élément architectural ou pour assurer une transition entre deux matériaux ou deux parties d'une façade.

Le champ d'application des couleurs définies ci-dessous pourra varier en intensité tout en gardant les nuances proposées.

Il est précisé que les murs en limite séparative devront également faire l'objet d'un traitement de qualité. Le voisin d'une construction en limite séparative ne peut interdire au propriétaire du lot concerné de venir sur sa propriété pour réaliser sa façade. Bien entendu, ce dernier devra veiller à la propreté de son travail et à rendre le lot de son voisin dans le même état qu'avant sa venue.

4. OUVERTURES ET MENUISERIES

Les ouvertures doivent avoir des formes géométriques simples/parallélépipédiques.

Les ouvertures cintrées et les arcades, par exemple, ne sont pas autorisées.

Les linteaux seront horizontaux. Les encadrements peints des ouvertures sont proscrits.

Les menuiseries seront en bois peint, en acier ou en PVC, de couleur blanche ou gris anthracite RAL7016.



5. VOLETS ET PARE-SOLEILS

Les volets peuvent être :

- Des **volets roulants** dont les coffres sont totalement dissimulés à l'intérieur des bâtiments,
- Des **volets coulissants** ou des volets ouvrants à la française.



Ils peuvent être réalisés en :

- Bois peint, à lattes horizontales jointives, persiennées ou ajourées,
- Métal,
- PVC.



Les volets ouvrant à la française ne sont autorisés que s'ils présentent une surface de traitement uniforme, sans contreventement ni autre motif apparent. L'utilisation de volets à écharpes est proscrite.

L'utilisation 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.

6. CLÔTURES

Les clôtures seront réalisées par les acquéreurs.

Les clôtures sur voie publique ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres et seront constituées d'un mur bahut enduit sur les deux faces en blanc cassé.

Les clôtures sur l'espace public non ouvert à la circulation des véhicules et en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 mètre, enduit sur les deux faces en blanc cassé et surmonté ou non d'un grillage rigide, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètres,
- Soit d'un grillage rigide d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.



Il est précisé que les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes sont interdites.

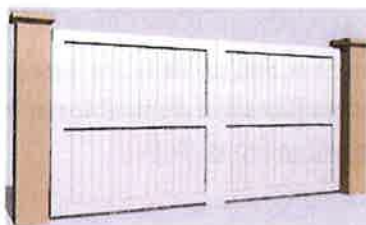
Les grillages souples et tout type de brise-vue, canisse, toile, panneaux bois etc., même accolés au grillage, sont totalement interdits.

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

7. PORTAILS ET PORTILLONS

Ils devront être d'une hauteur identique à celle de la clôture.

La partie supérieure des portails et portillons sera obligatoirement horizontale. Les formes incurvées sont strictement interdites.



Ils seront en métal, en bois peint ou en PVC, de couleur blanche ou gris anthracite RAL7016.

STATIONNEMENT

Une ou deux places de stationnement seront réalisées sur chaque lot, conformément au plan de composition PA4. **Ces places devront rester obligatoirement ouvertes sur la voirie.**

Pour les lots n°2, 5, 6 et 8 ne comportant qu'une seule place de stationnement, il est précisé que si la construction fait 60 m² ou plus de Surface de plancher, l'acquéreur devra réaliser sur sa parcelle une seconde place de stationnement, soit sous la forme d'un garage, soit sous forme aérienne.

Le lot n°13 destiné à recevoir des logements sociaux devra réaliser sur sa parcelle une place par logement (emplacement indicatif sur le plan de composition PA4).

9 places de stationnement public sont également prévues au sein du lotissement.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conformément au PLU, les espaces libres plantés représentent plus de 20% de la superficie totale de l'opération.

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés à l'identique (s'ils venaient à mourir) par les acquéreurs.

Chaque lot devra respecter une surface imperméabilisée maximale (voir tableau ci-dessous).

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois, cheminements et stationnements en cailloux ou en alvéolaires type nid d'abeille, etc.

Les arbres seront de préférence choisis dans les essences méditerranéennes définies dans le Guide Végétal du CAUE du Languedoc-Roussillon disponible sur Internet à l'adresse suivante : <http://www.caue-lr.fr/quels-vegetaux-pour-le-languedoc-roussillon>

GESTION DES DECHETS

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

Pour les lots n°1 à 6 et n°8 à 13, les acquéreurs devront déposer leurs ordures ménagères dans les bacs collectifs situés dans le local OM à l'entrée du lotissement.

Le lot n°7 sera pourvu 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.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

L'emprise au sol des constructions est de 50 % et les espaces libres plantés sont de 20%, répartis comme suit :

Lot	Surface en m ²	Surface de plancher maximale en m ²	Emprise au sol maximale des constructions en m ²	Surface imperméabilisée maximale en m ²	Surface minimale maintenue en pleine terre et plantée en m ²
1	248	150	175	175	27
2	238	150	175	175	27
3	240	150	175	175	27
4	240	150	175	175	27
5	311	150	183	183	36
6	300	150	183	183	36
7	330	150	196	196	36
8	235	150	170	170	27
9	234	150	170	170	27
10	204	150	170	170	27
11	204	150	170	170	27
12	219	150	170	170	27
13	620	550	450	450	27
Total lots	3623	2350	2562	2562	378
Chaussée	700			700	
Stationnements publics	122			122	
Espaces verts communs	661			0	661
Local OM	19				
TOTAL	5125	2350	2562	3384	1039

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

