

Lotissement « Les Hauts de Vendres » - PA 10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



Maître d'ouvrage

BUESA Aménageur Promoteur
17 rue de la République
34 500 Béziers



Bureau d'études

GAXIEU Ingénierie
1 bis place des Alliés
CS 50676
34 537 Béziers Cedex



Architecte

STEPHANIE MACIA-GALTIER
Architecte DPLG – Urbaniste
10 Place Ferrer
34 310 CAPESTANG
Tél : 04 99 43 79 12





Préambule :

Le présent règlement de lotissement s'adresse aux acquéreurs des lots.
Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité en complément du PLU.

Il s'applique à tous les lots du lotissement.

Les prescriptions données ci-après constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque acquéreur pourra développer son propre projet, c'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement, mettant en évidence :

- Ce qui est obligatoire : Imposé
- Ce qui est interdit.
- Ce qui est conseillé ou autorisé.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de composition (PA4 – Plan de composition).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme définies dans le PLU.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

ARTICLE 1.2 : Assiette Foncière

L'ensemble des terrains lotis se situe sur la commune de Vendres,.

Il fait partie de la zone 1AUC du PLU. Les parcelles cadastrées emprise du projet sont les suivantes :

Référence	Surface Totale
AN 67	2 850 m ²
AN 70	1 940 m ²
AN 71	2 260 m ²
AN 498	2 294 m ²
AN 505	702 m ²
AN 506	1 248 m ²
AN 710	454 m ²
AN 711	454 m ²
AN 712	454 m ²
AN 725	389 m ²
AN 726	889 m ²
Surface totale :	13 934 m²

ARTICLE 1.3 - Morcellement

Le lotissement prend le nom de « Les Hauts de Vendres » et sera composé de 26 lots réservés à la construction d'habitations individuelle.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

N° Lot	Surface	N° Lot	Surface
1	546 m ²	15	363 m ² + 587 m ²
2	537 m ²	16	286 m ² + 520 m ²
3	514 m ²	17	386 m ²
4	513 m ²	18	384 m ²
5	230 m ²	19	500 m ²
6	224 m ²	20	485 m ²
7	229 m ²	21	478 m ²
8	225 m ²	22	473 m ²
9	454 m ²	23	353 m ²
10	456 m ²	24	447 m ²
11	347 m ²	25	329 m ²
12	309 m ²	26	331 m ²
13	301 m ²		
14	355 m ² + 273 m ²	Total (constructible):	10 052 m ² + 1 380 m ² de jardins purs

ARTICLE 1.4 - Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 1.5 – Division parcellaire

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement indiqué à l'article 1.3 ci-dessus est définie au plan de masse annexé qui indique :

- Le numéro d'ordre et la surface de chaque lot
- La surface et la nature des terrains à usage communs

La surface des espaces communs et des lots créés ne sont définitives qu'après exécution des travaux d'aménagement et piquetage des lots par le géomètre expert.

¹ Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération – Voir tableau des surfaces page 22.



ARTICLE 1.7 – Permis de construire

L'autorisation de lotissement 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 les constructions conformes aux prescriptions du PLU et du présent règlement qui le précise.

Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

Si ces règles sont plus restrictives elles primeront sur les dispositions du présent règlement.

Si ces règles sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions les plus rigoureuses du présent règlement à moins que ces dernières ne soient modifiées avec l'octroi de l'autorisation de construire prévu en la matière.

L'ensemble des permis de construire devra être soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.

De sorte à remplir son rôle de conseil et d'accompagnement, les acquéreurs présenteront à l'architecte conseil, avant dépôt, deux dossiers complets (au format papier) du permis de construire pour visa.

Un dossier complet sera conservé pour archive par l'architecte, un dossier tamponné ainsi qu'une attestation seront remis aux propriétaires avant dépôt en Mairie.

Il est fortement conseillé d'envoyer l'ensemble des planches graphiques (PCMI 1 à 8) à l'architecte coordonnateur par mail pour étude en anticipation des préconisations, conseils et afin d'obtenir une pré-validation du dossier avant la demande de VISA.

L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions ainsi que leur lecture dans le paysage.

Coordonnées de l'architecte coordonnateur :

EURL Je dessine votre Projet
Macia Galtier Stéphanie, Architecte DPLG
10, Place Ferrer 34310 Capestang
06 73 42 09 02 – 04 99 43 79 12
Jedessinevotreprojet@gmail.com

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

Ce lotissement est situé en zone IAUC du PLU de Vendres.

RAPPEL DU PLU

La zone AUC est une zone à vocation majoritaire d'habitat couplée à des activités de services, (petits commerces) à l'exception du commerce de gros.

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

RAPPEL DU PLU

Zone AUC Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Pas de prescription complémentaire

ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol autorisées ou soumises à conditions particulières :

RAPPEL DU PLU

Zone AUC Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Toute construction destinée au commerce et activités de service à l'exception des sous destinations ci-après et sous réserve de ne pas être de nature à occasionner des nuisances au voisinage des zones habitées :
 - Commerce de gros
 - Cinéma

Tous les lots sont réservés à la création d'habitation à raison d'une construction par lot.

Certaines professions libérales sont admises, sous réserve de compatibilité avec l'environnement immédiat.

Les parcelles concernées par ce projet font partie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au sein du PLU. Cet OAP n'impose pas de logements sociaux sur l'emprise de l'opération.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie****1. Accès et voiries****RAPPEL DU PLU****Zone AUC Desserte par les voies publiques ou privées****Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du Conseil Départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les parcelles seront desservies par les voies mises en place par l'aménageur.

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4 – Plan de composition) et au plan de vente du lot.

Les voiries et les cheminements piétons sont mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux). L'aménagement inclus la création de 14 places de stationnement public (13 situées en bordure du mail central, et 1, réservée aux Personnes à Mobilité Réduite, implantée dans l'espace vert entre les lots 14 et 15).

ARTICLE 2.4 - Desserte par les réseaux**RAPPEL DU PLU****Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne où les aquifères en relation est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas un usage d'eau potable.

Le 10 NOV. 2021

RAPPEL DU PLU**Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration doivent être mis en place de manière à limiter les réseaux de collecte aux voiries et aux trop pleins, lorsque c'est possible.

Des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques doivent être installés.

Le dimensionnement des dispositifs de compensation, de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement pluvial devra se faire pour une pluie de fréquence vingtennale.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux).



ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

RAPPEL DU PLU

Pas de prescriptions

La division parcellaire est définie au plan de composition (PA4 – Plan de composition).
La surface des lots est donnée à titre indicatif à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

ARTICLE 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies et emprises privées ouvertes au public

RAPPEL DU PLU

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale : Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante,
- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules...
- les piscines
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif
- Pour les constructions lorsque le projet concerne une opération d'ensemble

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4 – Plan de composition), puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Le long des voiries internes, les constructions seront réalisées en respectant un alignement de 3,00 mètres selon le plan de composition.

Les débords de balcon ne sont pas autorisés dans la bande inconstructible

ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**RAPPEL DU PLU****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale : L'implantation des constructions est autorisée sur une limite latérale. Lorsque les constructions sont édifiées en retrait, elles devront être implantées de façon que la distance d'un bâtiment au point de la limite séparative le 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 3m.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les reconstructions de bâtiments à la condition de reprendre l'implantation de la construction existante.
- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules... sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3.50m.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.



Schéma illustratif : principe de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA4 – Plan de composition) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Le long des limites séparatives, le recul minimal est de 3 mètres en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$).

Une implantation en limite séparative est imposée pour les lots 5 à 8 inclus.

ARTICLE 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**RAPPEL DU PLU****Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à 3 m 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.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les locaux techniques en limite sont interdits en dehors des espaces constructibles.

Ils seront intégrés au bâti principal.

Les barbecues peuvent être construits en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2.50 m par rapport au terrain naturel.

Les barbecues en limites avec le Domaine Public sont interdits.

ARTICLE 2.9- Implantation des constructions annexes et des piscines**RAPPEL DU PLU****Abris de jardin/constructions annexes/piscines....**

Les abris de jardin et les constructions annexes devront être limités à une seule construction par logement, respecter une hauteur maximale de 2.50 mètres, être implantée à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques et ne pas dépasser 5 m² de surface de plancher.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions devra respecter un recul de 1 mètre qui sera aménagé en plage.

Les volumes d'eau des nouvelles piscines sont limités à 35 m³ maximum.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

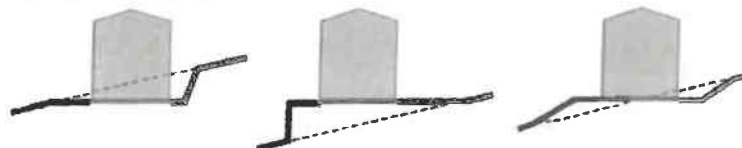
Les habitations devront s'insérer au mieux au sein du terrain naturel

PRINCIPES AUTORISES

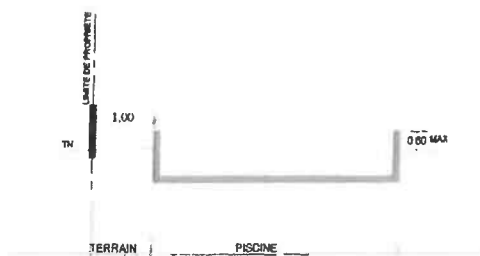
remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction

**PRINCIPES NON AUTORISES**

remblais ou déblais trop importants



Les piscines pourront être implantées à 0,60 m maximum au-dessus du terrain naturel.



ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions**RAPPEL DU PLU****Hauteur des constructions**

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.

Règle générale : La hauteur maximum est limitée 6.50m à l'égout du toit et à deux niveaux superposés (R+1). Elle est limitée à 3.50m à l'acrotère et à du plain-pied (RDC).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage selon le type de constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les acquéreurs devront respecter les hauteurs suivantes : maximum 6,50 mètres de hauteur à l'égout pour les parties en R+1 et 3,50 mètres maximum à l'égout ou l'acrotère pour les parties en rez de chaussée (y compris pour les constructions réalisées en limites séparatives lorsqu'elles sont autorisées).

ARTICLE 2.11 – Espace libre/Emprise au sol et imperméabilisation**RAPPEL DU PLU****Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie totale du terrain.

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.

Le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 70% de la parcelle, le coefficient d'espaces perméables minimum imposé est de 30% de la parcelle.

En complément du PLU et conformément à la note hydraulique réalisée pour ce projet, l'imperméabilisation maximum autorisée par parcelle est déterminée selon les critères suivants :

- Surface du lot inférieure à 300 m² : 65% d'imperméabilisation maximum ;
- Surface du lot comprise entre 300 et 400 m² : 55% d'imperméabilisation maximum ;
- Surface du lot comprise entre 400 et 500 m² : 45% d'imperméabilisation maximum ;
- Surface du lot supérieure à 500 m² : 40% d'imperméabilisation maximum.

ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules**RAPPEL DU PLU****Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules lié aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de desserte. Le dimensionnement des places devra au minimum respecter 2.5 m de largeur et 5 m de longueur. Il est exigé :

- Pour les logements individuels : 2 places par logement.
- Pour les logements groupés et lotissements : 2 places par logement et 0,5 place par logement pour les visiteurs.

Stationnement des vélos

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries.

Il est exigé un espace d'une superficie de 1.5m² par logement, avec un minimum de 3m².

Les stationnements vélos peuvent être disposés dans des espaces collectifs ou privés.

Chaque acquéreur devra aménager, sur l'emprise de son lot, au minimum un emplacement privatif non clos.

Pour les lots avec accès direct sur la voie, cet emplacement aura une largeur de 5,00 m et une longueur de 5,00 m.

Pour les lots avec accès en pipe, cet emplacement aura une largeur de 3,00 m et sera ouvert sur la voie sur une longueur de 5,00 m : la place de stationnement supplémentaire sera positionnée en enfilade à l'intérieur du lot.

Pour tous les lots, ces emplacements sont figés.

Les emplacements ouverts sur voie devront être réalisés selon les schémas suivants :

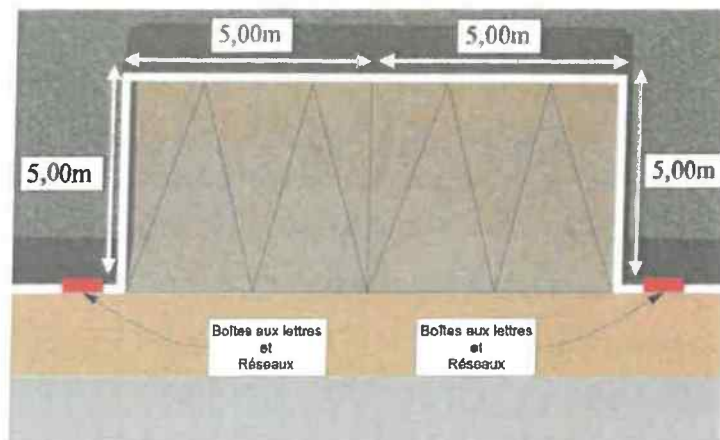
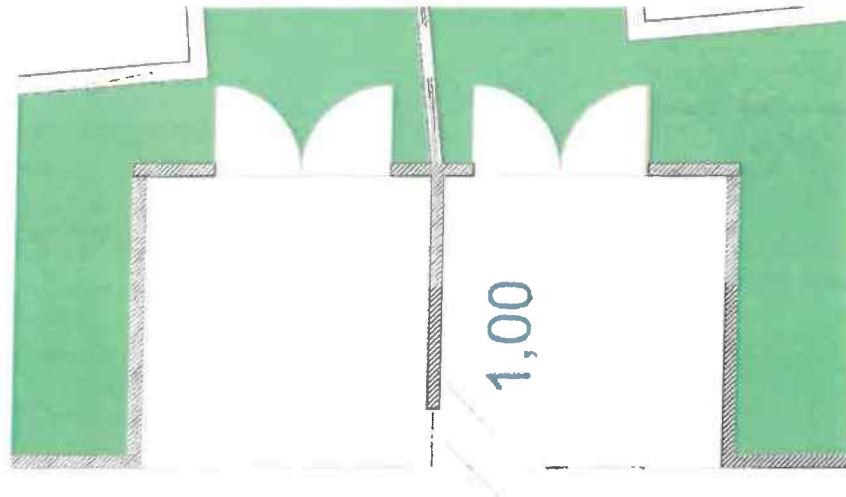


Schéma de principe pour les stationnements privatifs accolés

Lorsque les places de stationnement de 2 lots sont contiguës, la réalisation d'une clôture en limite séparative n'est pas obligatoire et, s'il devait y en avoir une elle devra être réalisée en recul de 1 mètre par rapport au Domaine Public pour permettre la giration selon le principe ci-dessous :



Les emplacements de stationnements privatifs non clos devront être réalisés en béton balayé de couleur claire.

Les boîtes aux lettres devront être positionnées selon le principe décliné ci-avant.

Le stockage des conteneurs individuels pour les ordures ménagères se fera sur le lot également. Il est interdit de stocker les conteneurs individuels sur le Domaine public.

ARTICLE 2.13 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL DU PLU

- **Aspect extérieur**

D'une manière générale, toutes interventions sur ce secteur devront s'inscrire dans un principe de renforcement de cette composante architecturale et paysagère.

Un renforcement de la présence du végétal est souhaité dans cette zone d'autant plus au niveau des limites avec les espaces publics et des franges urbaines.

- **Volumes et gabarits**

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.

Les prescriptions du PLU sont rappelées dans chacune des rubriques déclinées ci-après.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions et les annexes devront respecter les prescriptions suivantes :

PA 34 329 21 20004

MAIRIE DE VENDRES

Le 10 NOV. 2021

1. Volumes :

Les constructions seront composées de volumes simples.

Le nombre de volumes et leur assemblage sera, lui aussi, simple et orthogonal, sauf si la forme de la parcelle ou une solution d'architecture contemporaine le justifie.

Il est obligatoire de concevoir les espaces extérieurs couverts tels l'entrée, la terrasse, ... en cohérence avec la volumétrie générale du bâtiment.

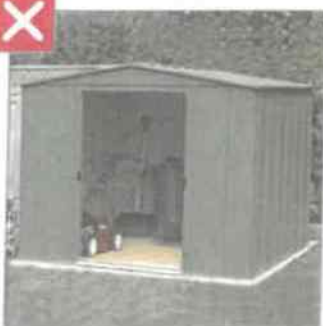


Les abris jardins sont autorisés dans la limite constructible.

Ils seront préférentiellement intégrés à l'habitation principale et réalisés en continuité.

Si elles sont maçonnées, les faces extérieures de ces abris seront enduites de la même couleur que le bâti principal.

S'ils ne sont pas accolés à l'habitation, ces abris seront le plus simple possible. Le bois est autorisé mais les imitations de style impropre au lieu sont interdites (chalet suédois, maison de poupées...).



2. Toitures :

RAPPEL DU PLU

- **Toitures**

Les toitures auront une pente comprise entre 25% et 35%. L'ensemble des éléments de couverture sera réalisé en tuiles canal.

Les lignes d'égout et de faitages devront être implantées parallèlement à la voie de desserte de la parcelle. Les débords de toits prendront modèle sur les constructions méridionales, notamment dans la mise en œuvre de la génoise.

Les toitures-terrasses sont autorisées

Le versant principal des toitures sera disposé parallèlement à la voie publique. Leur pente sera comprise entre 25 et 35%.

Un rang de génoise (deux au maximum) devra être réalisé et les chéneaux seront obligatoires.

Les toitures seront en tuile canal de courant et de couvert ou similaire, de teinte claire.

Elles peuvent être panachées mais non flammées.



Claires



Panachées



Flammées

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les souches de cheminées ainsi que les descentes d'eaux pluviales devront être portées aux plans de façade. Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation ne seront pas visibles depuis la voie publique.

3. Façades

RAPPEL DU PLU

La conception générale des constructions devra être de composition méridionale et favoriser ses éléments caractéristiques : volets battants bois sans écharpes en « Z » ou persiennes, génoises et bandeaux horizontaux. Des encadrements en saillie des ouvertures pourront être mis en œuvre. La proportion cumulée des ouvertures devra être inférieure à celle des murs pleins.

Les façades seront enduites dans une finition talochée ou gratté fin dans les teintes de la palette chromatique en annexe,

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

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Les enduits devront être grattés fin ou talochés ; à l'exclusion de tout autre type d'enduit.

Les couleurs utilisées seront de préférences des teintes claires, choisies dans le nuancier du PLU reproduit ci-dessous, à gauche. Ponctuellement, pour souligner des volumes, les couleurs du nuancier ci-dessous à droite pourront être utilisées.



Tons Sables

Tons Terres



Tons Ocre

Tons Pierres

4. Menuiseries et volets :

RAPPEL DU PLU

La conception générale des constructions devra être de composition méridionale et favoriser ses éléments caractéristiques : volets battants bois sans écharpes en « Z » ou persiennes, génoises et bandeaux horizontaux. Des encadrements en saillie des ouvertures pourront être mis en œuvre. La proportion cumulée des ouvertures devra être inférieure à celle des murs pleins.

Pour les ouvertures de type fenêtre : les volets roulants sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux

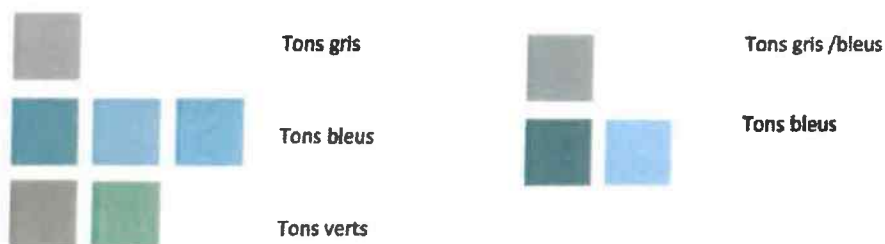
Pour les ouvertures de type baies vitrées : les volets roulants sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux

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

La teinte des menuiseries pourra être blanche ou devra se référer à la palette chromatique en annexe.

TOUTES LES OUVERTURES SERONT REALISEES AVEC DES LINTEAUX DROITS

Les menuiseries et les volets seront soit en bois naturel ou peint, en aluminium ou en PVC dans des teintes de la gamme de couleurs proposées en annexe du PLU, reproduite ci-dessous :

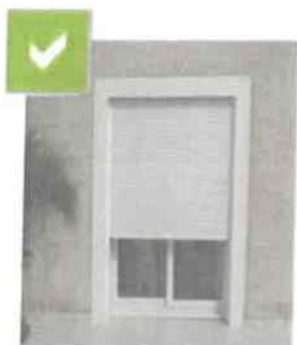


Sont autorisés :

- Les volets roulants assortis aux couleurs des menuiseries. Les coffres des volets ne pourront pas être posés en apparent en façade ni apparents en sous face de linteaux.
- Les volets à lames empilables et orientables de couleur blanche ou assortis à la couleur des menuiseries.
- Les volets battants pleins à lames croisées, obligatoirement peints en blanc ou assorties à la couleur des menuiseries.
- Les volets coulissants
- Les stores textiles dans la gamme des couleurs proposées

Sont interdits :

- Les volets avec écharpes en Z.
- *Les volets à rabat en PVC.





5. Les portails, portails et portillons

Le portail de garage sera en tôle d'acier, aluminium ou PVC de couleur blanche ou grise en harmonie avec les menuiseries, pleins, sans oculus, rainures horizontales.

Les couleurs vives sont interdites.

Le portail en clôture aura une hauteur de 1.60 m. Il sera obligatoirement de la même couleur que les volets.

Le portillon, s'il y en a, pourra être réalisé dans l'encoche prévue pour le stationnement des véhicules ; en aucun cas directement sur la voie publique. Il aura une hauteur de 1.60 m, sera obligatoirement de la même couleur que les volets, et pourra être plein.

6. Climatiseurs et antennes / Éoliennes / Panneaux Photovoltaïques :

RAPPEL DU PLU

- Divers

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 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.

Les compresseurs de climatisation ne pourront se trouver à moins de 3 mètres de la limite séparative et seront cachés par un dispositif architectural ou dissimulés par une grille ou un coffre.

L'implantation des climatiseurs sur les balcons ou les façades est interdite.

Ils devront être réalisés au niveau du Rez-de-Chaussée et ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Exemple de coffre pour climatiseurs :



Pose interdite :

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les panneaux photovoltaïques seront autorisés en toiture à condition qu'ils soient réalisés dans le pan de toiture et non pas en surplomb.

Dans le cas des toits-terrasses, ils devront être masqués par l'acrotère.

7. Éléments d'agréments et bioclimatiques :

Les terrasses et balcons aux étages sont interdits, seules les loggias ou balcons intégrés à la volumétrie de la bâtisse sont autorisées.

Les pergolas

Les systèmes de protection solaire sont fortement recommandés, ils seront intégrés dès la conception au bâti.

Ils seront soit bâtis, soit rapportés en superstructure.

Les protections solaires sont nécessaires en été, horizontales, elles protègent du soleil de midi, verticales, elles protègent du soleil rasant.

Les pergolas légères seront réalisées en métal couleur blanc ou gris assorties aux menuiseries et de préférence couvertes de végétation, de toiles tendues de couleur blanche ou claire, d'éléments en bois ou en métal.

Les pergolas pourront être également couvertes par des occultants naturels (canisses, brandes de bruyère, osiers...).



Le 10 NOV. 2021

Les pergolas sont interdites sur les places de stationnement réalisées dans l'encoche prévue à l'entrée de la parcelle.

Cependant les pergolas couvrant les places de stationnement au sein de la parcelle et au-delà de l'encoche prévue à cet effet ne pourront couvrir qu'une seule place de stationnement



Exemple de pergola photo illustrative de l'annexe 10

Essences conseillées pour les Pergolas: Jasmin, Clématite, Chèvrefeuille



Les éléments de grilles, les garde-corps

RAPPEL DU PLU

Les garde-corps seront en ferronnerie dans des teintes naturelles ou dans des teintes similaires à celles des volets, se référer à la palette chromatique en annexe.

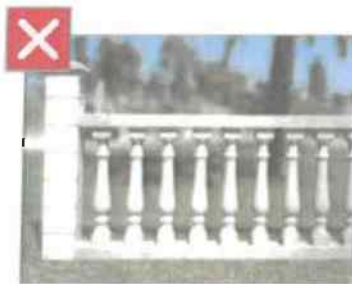
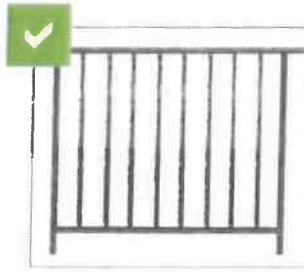
Les grilles seront de facture simple à barreaux verticaux ou horizontaux non torsadés traités en ferronnerie.

Les gardes corps seront en verre et/ou en métal. Le barreaudage sera horizontal ou vertical composé de tube ou de fer plat de petite section. Une conception de barreaudage légèrement incliné sera tolérée. Les volutes sont proscrites. Les éléments en bois, ciment moulés et sculptés sont interdits.

PA 34329 2120004

MAIRIE DE VENDRES

Le 10 NOV. 2021



8. Espaces libres et plantations :

RAPPEL DU PLU

Traitement des espaces verts

Les espaces non-bâtiés 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 et non invasives (se référer à la palette végétale en annexe).

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 en annexe). Les haies devront rester entretenues dans une composition dite de « haie libre ».

Deux (2) arbres de tige moyenne devront être plantés sur chaque parcelle et devront apparaître sur le permis de construire.

Le choix des végétaux doit être avant tout phyto-technique, faible consommation en eau, résistance aux conditions climatiques locales, capacité à fournir ombre et fraîcheur en été et à laisser passer le soleil en hiver et son entretien.

Les plantations devront largement agrémenter chaque parcelle et être réalisées sur toutes les limites séparatives.

Les essences conseillées pour les arbres, arbustes et vivaces, sont les suivantes * :

PA34329 2120004

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 baves rosées • 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 : **Aurier-platane** (dans espaces verts, variété stérile) • **Févier d'Amérique sans épines** (en fincs, arbres d'allée) • **Pin maritime** et **Saule blanc** (sur sols humides)

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
- Pittosporo**
Pittosporum tobira : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m²
- Gattilier**
Viburnum agnus castus : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2^{ème} ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 9 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 (2/3ème ligne) : **Alatern** • **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 jaune orangé • ombelles au printemps • 2^{ème} ligne • 4 au m²
- Cineraire maritime**
Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1^{ère} ligne • 2 au m²
- Euphorbe characias**
Euphorbia characias : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2^{ème} ligne • 3 au m²
- Santoline**
Santolina chamaecyparissus : port en boule étiolé • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2^{ème} ligne • 3 au m²
- Enothère à fleurs jaunes**
Oenothera 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 trémerc** • **Phytolacca** • **Armeria maritima** • **Ciste ladanifère** • **Senecio greyi** • **Teucrium microphyllum**

LITTORAL

- Sol littoral : schéma sur le site
- Climat : méditerranéen
- Plantes : adaptées aux conditions littorales

* Référence : Mini- guide « **Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ?** » CAUE LR

9. Clôtures :

RAPPEL DU PLU

Le long des voies en emprises publiques, elles seront constituées :

- Soit par un muret de soubassement de 0.60 m de hauteur, surmonté par une grille en fer forgé traditionnelle à barreaudage vertical. Le coloris des grilles sera soit assorti aux éléments de serrurerie de la façade de la construction (se référer à la palette chromatique en annexe), soit gris anthracite,
- Soit par un muret de soubassement 0.60 m de hauteur, surmonté par une clôture constituée de deux lisses bois de 20cm d'épaisseur, espacées de 10cm avec le muret et entre-elles. Les lisses bois devront être peintes dans des couleurs assorties aux volets.

En limites séparatives, elles pourront être constituées :

- Soit par une clôture identique à celles le long des voies,
- Soit par un muret de soubassement de 1.00m de hauteur, surmonté d'une clôture grillagée en panneaux rigides,
- Soit par un mur plein,
- Soit par une clôture grillagée en panneaux rigides sans muret de soubassement.

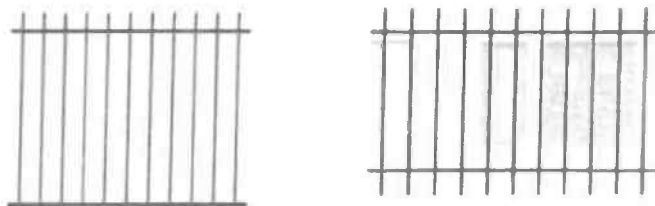
Les murs pleins et murets de soubassement seront enduits dans une finition talochée ou grattée fin dans les teintes de la palette chromatique en annexes, ou ils seront à pierres apparentes rejointées dans le style et les teintes locales.

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

Les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées aux clôtures. Leurs teintes seront en accord avec ces dernières.

Les clôtures seront composées :

- En limite de voirie : d'un muret enduit, finition talochée ou gratté fin, identique à la façade, d'une hauteur de 0,60m, surmonté d'une grille d'une hauteur de 1,00m pour une hauteur totale d'1,60m. Le type de grille à utiliser devra être similaire au modèle Excal.aj noir de chez Leroy Merlin (à gauche ci-dessous) ou au modèle Clémentine de chez leferronnier.com (à droite ci-dessous) :



- En limite séparative, d'un muret enduit, finition talochée ou gratté fin, identique à la façade, d'une hauteur de 1,00m maximum, surmonté d'un grillage d'une hauteur de 0,80m pour une hauteur totale d'1,80m maximum
- En limite avec l'espace agricole, d'un grillage rigide de couleur verte. Ceci concerne les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 et 14a, 15a, 16a, 17, 18 et 19.
- En limite avec les bassins de rétention, en retrait des murs en gabion, d'un grillage rigide de couleur verte. Ceci concerne les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 26.

Les stationnements privatifs seront clôturés de la même façon que les limites sur voirie.

Les coffrets techniques seront inclus dans les murs de clôture sur voie.

Toutes les clôtures devront être doublées d'une haie végétale composée d'au moins 3 essences méditerranéennes, choisies parmi les références données en annexe du PLU.

Les éléments d'occultation type canisse, voile plastique opaque ou semi opaque et les panneaux de bois sont interdits.

Le 10 NOV. 2021

10. Gestion des eaux pluviales :

RAPPEL DU PLU

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration doivent être mis en place de manière à limiter les réseaux de collecte aux voiries et aux trop pleins, lorsque c'est possible.

Des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques doivent être installés.

Le dimensionnement des dispositifs de compensation, de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement pluvial devra se faire pour une pluie de fréquence vingtennale.

Pas de prescriptions complémentaires.

CHAPITRE III - MODIFICATIONS**ARTICLE 3.1 - Modification des documents**

Les superficies indiquées au plan de masse sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Il n'est autorisé qu'un logement par lot.

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3.2 - Réunions de lots

Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté du lotissement.

Les zones constructibles définies au sein de chaque lot et portées sur le plan de masse subsistent, mais les zones non aedificandi liés à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des 2 zones constructibles initiales.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de composition (PA4 – Plan de composition) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

Le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de composition (PA4 – Plan de composition) s'applique lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne.

ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée.

ARTICLE 3.4 - Jonction de lot

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

**Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « Les Hauts de Vendres »
Commune de Vendres**

N° Lot	Surface du lot	Surface de Plancher autorisée
1	546 m ²	200 m ²
2	537 m ²	200 m ²
3	514 m ²	200 m ²
4	513 m ²	200 m ²
5	230 m ²	150 m ²
6	224 m ²	150 m ²
7	229 m ²	150 m ²
8	225 m ²	150 m ²
9	454 m ²	200 m ²
10	456 m ²	200 m ²
11	347 m ²	180 m ²
12	309 m ²	180 m ²
13	301 m ²	180 m ²
14	355 m ²	180 m ²
14 a	273 m ²	N/A
15	363 m ²	180 m ²
15 a	587 m ²	N/A
16	286 m ²	180 m ²
16 a	520 m ²	N/A
17	386 m ²	180 m ²
18	384 m ²	180 m ²
19	500 m ²	200 m ²
20	485 m ²	200 m ²
21	478 m ²	200 m ²
22	473 m ²	200 m ²
23	353 m ²	180 m ²
24	447 m ²	200 m ²
25	329 m ²	180 m ²
26	331 m ²	180 m ²
Total	11 432 m²	4 780 m²

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

(**) La surface de plancher est donnée à titre indicatif. Elle sera gérée et ventilée discrétionnairement par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.