

# DEPARTEMENT DE HERAULT

## COMMUNE DE CAUX

Lieudit « LA SERRE »  
Section D – n°283, 284, 285 & 286(p)



# PA10

# REGLEMENT

N° DOSSIER	Date	Observations	Chargé D'affaire	Tech.
301/2016	15/06/2018	Dossier PA initial	JYF	SH
	07/09/2018	Modification suite à la demande de pièces manquantes du 08/08/2018	JYF	SH
	29/07/2020	Modificatif n°1	JYF	LC

Maître d'Ouvrage :



**Terres du Soleil Littoral  
(T.D.S.L.)**

Z.A.C. Bonne Source – B.P. 80406  
29, Rue Ernest Cognacq  
11104 NARBONNE CEDEX  
Tél : 04 68 43 15 15  
Web : [www.terresdusoleil.com](http://www.terresdusoleil.com)

Géomètre-Expert &  
Bureau d'Etude VRD :



**GEOMETRIS**  
**Géomètres-Experts Foncier**  
**Bureau d'Etudes – Ingénierie**

ZAE les Tanes Basses – B.P. 80  
2, Rue de la Syrah  
34800 CLERMONT L'HERAULT  
Tél : 04 67 96 05 52  
Mail : [contact@geometris.fr](mailto:contact@geometris.fr)

<p><b>Commune de CAUX</b></p> <p><b>Lotissement « LES HAUTS DU SERRE »</b></p> <p><b>REGLEMENT</b></p>
--

**Préambule :**

*Dans l'intérêt d'une harmonie architecturale et pour assurer un cadre de vie satisfaisant pour tous les acquéreurs, les dispositions du présent règlement devront être appliquées par l'ensemble des propriétaires et constructeurs. Elles reprennent les dispositions générales du règlement du P.L.U. en vigueur sur la commune de CAUX ainsi que les préconisations spécifiques à la zone, complétées par des dispositions et prescriptions particulières (**en bleu**).*

*L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du Lotissement.*

*Le lotissement est situé dans la zone **IAUc** du P.L.U. en vigueur, section D du plan cadastral actuel, lieu-dit « La Serre ».*

**Sommaire :**

<b>Dispositions générales.....</b>	<b>3</b>
Assiette foncière : .....	3
Morcellement : .....	3
Objet du règlement : .....	3
Opposabilité du règlement : .....	3
 <b>Chapitre I : Nature et conditions de l'occupation des sols .....</b>	 <b>4</b>
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites : .....	4
Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions : .....	4
Article 3 : Accès et voirie : .....	4
Article 4 : Desserte par les réseaux : .....	4
 <b>Chapitre II : Division du sol.....</b>	 <b>5</b>
Division parcellaire : .....	5
Modification parcellaire : .....	5
 <b>Chapitre III : Règles de construction .....</b>	 <b>5</b>
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : .....	5
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : .....	6
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : .....	6
Article 8 : Emprise au sol : .....	6
Article 9 : Hauteur maximales des constructions : .....	6
Article 10 - Aspect extérieur : .....	7
Article 10.1 - Aspect des constructions : .....	7
Article 10.2 - Traitement des façades : .....	7
Article 10.3 - Toitures : .....	8
Article 10.4 - Clôtures : .....	8
Article 10.5 - Traitement des Ouvertures : .....	9
Article 10.6 – Cheminées : .....	9
Article 11 : Stationnement : .....	9
Article 12 - Espaces libres, plantations .....	9
Article 13 : Possibilités maximales d'occupation du sol : .....	10
 ANNEXE 1: Tableau de répartition des surfaces .....	 11
ANNEXE 2 : Références matériaux et Colorimétrie.....	13
ANNEXE 3 : Guide végétal CAUE 34 (extraits) .....	17

**DISPOSITIONS GENERALES**

**Assiette foncière :**

Le présent règlement s'applique à un lotissement nommé « **LES HAUTS DU SERRE** », situé sur la Commune de CAUX, lieu-dit « La Serre ».

L'assiette foncière du lotissement projeté est cadastrée :

Section D, parcelles n°283, 284, 285, & 286(p).

Pour une **surface arpentée totale de 21 880 m<sup>2</sup>**.

La désignation cadastrale de l'assiette foncière du lotissement, telle qu'établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros cadastraux à chacun des lots privatifs.

**Morcellement :**

Il est composé de 29 lots privatifs à destination d'habitation individuelle et 1 macro-lot destiné à la construction de logements collectifs (logements sociaux).

***La surface lotie est répartie de la manière suivante :***

Superficie totale des lots individuels	<b>13 691 m<sup>2</sup></b>
Superficie totale du macro-lot destiné aux collectifs	<b>1 750 m<sup>2</sup></b>
Superficie totale des espaces communs (voirie, piétonniers, espaces verts, etc...)	<b>6 439 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>21 880 m<sup>2</sup></b>

La réalisation de l'ensemble du lotissement est envisagée en UNE TRANCHE de travaux, conformément aux dispositions du Programme de Travaux (Pièce PA8a).

**Objet du règlement :**

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires de terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement, désignées ci-dessus.

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de composition (pièce PA4).

**Opposabilité du règlement :**

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

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

## CHAPITRE I : NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### **Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :**

Cf. art. 1AU1 du règlement du P.L.U. zone 1AU, sous-secteur 1AUc.

### **Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions :**

Cf. art. 1AU2 du règlement du P.L.U. zone 1AU, sous-secteur 1AUc.

#### **Prescriptions particulières :**

A l'exception du macro-lot, un seul logement par parcelle sera autorisé, y compris dans le cadre de regroupement de lots.

#### **Permis de construire :**

L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire.

Il est rappelé que toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire dont le traitement des clôtures et de la 5<sup>ème</sup> façade (toiture) feront partie intégrante. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles de l'urbanisme et du P.L.U.

Les règles de l'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire. Elles pourront donc être soit plus restrictives, soit moins restrictives que celles fixées au présent règlement. 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 plus rigoureuses du présent règlement, à moins que ces dernières ne soient modifiées avant l'octroi de l'autorisation de construire selon la procédure en la matière.

Aucune modification concernant l'implantation des constructions ne sera autorisée.

### **Article 3 : Accès et voirie :**

Cf. art. 1AU3 du règlement du P.L.U. zone 1AU, sous-secteur 1AUc.

#### **Prescriptions particulières :**

Chaque propriétaire de lot devra strictement respecter les conditions de desserte telles qu'elles sont définies au plan de composition (pièce PA4), et figées ultérieurement sur le plan de vente du lot qui lui sera délivré au moment de l'achat du terrain. Le permis de construire devra tenir compte des limites réelles bornées du lot, de l'emplacement des abris compteurs, des V de candélabres s'il y a lieu, et de l'entrée du lot fixés au plan de vente et de bornage.

Concernant les **lots n°1 & 30**, aucun accès donnant sur le Chemin du Serre ne sera autorisé.  
De même pour le **lot n°14**, aucun accès donnant sur l'Impasse des Grenadiers ne sera autorisé.

### **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Cf. art. 1AU4 du règlement du P.L.U. zone 1AU, sous-secteur 1AUc.

#### **Prescriptions particulières :**

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux (pièce PA8a).

L'ensemble des lots devront obligatoirement rejeter leur eaux de pluies vers le dispositif approprié mise en place par l'aménageur ou sur les voies internes du lotissement.

Les comptages d'eau potable, électricité et éventuellement gaz devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public.

## CHAPITRE II : DIVISION DU SOL

En particulier, les dispositions suivantes devront être appliquées :

### **Division parcellaire :**

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement indiqué dans le paragraphe « dispositions générales » est définie au plan de composition ci-annexé, pièce PA4.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-joint (Annexe 1) qui indique le numéro et la surface privative de chaque lot.

### **Modification parcellaire :**

- **a) Modification de superficie :**

Les superficies indiquées au plan de composition (pièce PA4) et reprises dans le tableau ci-joint (Annexe 1) sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux. La surface définitive sera celle du plan de vente et de bornage qui sera remis aux acquéreurs, rendant le précédent (pièce PA4) caduc.

- **b) Subdivision d'un lot :**

Toute subdivision d'un lot privatif devra faire l'objet d'un arrêté modificatif au lotissement par le lotisseur. Toute subdivision de lot sera interdite **après vente** aux acquéreurs.

- **c) Regroupement de lot(s) :**

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 de lotissement. La Surface de Plancher disponible, sera alors la somme de la Surface de Plancher de chaque lot.

Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan (pièce PA4) subsistent, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.

## CHAPITRE III : REGLES DE CONSTRUCTION

Dans le cadre de cette opération d'ensemble et afin d'assurer une unité architecturale, l'implantation des constructions devra se conformer aux indications du plan de composition (pièce PA4) puis des plans de vente (édités après travaux et rendant le précédent caduc).

L'obtention du permis d'aménager ne confère pas le droit de construire.

Chaque construction fera l'objet d'une demande de permis de construire. Ce permis de construire visera également le projet de construction des clôtures et leurs enduits.

### **Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

*Cf. art. 1AU5 du règlement du P.L.U. zone 1AU, sous-secteur 1AUc*

#### **Prescriptions particulières :**

L'implantation des constructions (sauf les piscines) **devra s'inscrire dans les zones constructibles définies au plan de composition (pièce PA4)** puis des plans de vente remis aux acquéreurs des lots lorsque ceux-ci auront été édités, rendant caduc le précédent.

Les piscines pourront être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 2,00m par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

*Cf. art. 1AU6 du règlement du P.L.U. zone 1AU, sous-secteur 1AUc*

**Prescriptions particulières :**

L'implantation des constructions (sauf les piscines) **devra s'inscrire dans les zones constructibles définies au plan de composition (pièce PA4)** puis des plans de vente remis aux acquéreurs des lots lorsque ceux-ci auront été édités, rendant caduc le précédent.

Les piscines, margelles et locaux techniques pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 m, sous réserve de respecter un recul minimal de 1,00m par rapport aux limites séparatives.

Les locaux techniques (machinerie) devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

**Rappel :**

Dans le cas où l'implantation des constructions est possible en limite, celle-ci sera obligatoirement en RDC sur une largeur de 3m minimum (cf. prescriptions particulières article 9).

**Les annexes** (abris vélos, abris de jardin, etc...) seront implantées de préférence à l'intérieur de la zone constructible et devront faire partie intégrante du projet de construction. Toutefois, elles pourront être autorisées en **limite séparative** si elles ne dépassent pas une surface au sol de 10m<sup>2</sup> et une hauteur en tous points de 2,50m (toit plat obligatoire).

Pour les lots 1 à 5, il est interdit d'édifier des constructions, piscines ou annexes dans la **zone A** (partie rattachée au lot).

**Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

*Non règlementé au P.L.U. zone 1AU, sous-secteur 1AUc*

**Article 8 : Emprise au sol des constructions :**

*Non règlementé au P.L.U. zone 1AU, sous-secteur 1AUc*

**Prescriptions particulières :**

Afin de respecter la proportion de surface perméable et drainante de l'article 1AU12 du PLU, la surface totale de l'emprise au sol occupée sur chaque parcelle par la construction et ses annexes ne devra pas excéder les valeurs suivantes :

- 50% pour les lots individuels ;
- et 60% pour le macro-lot.

**Article 9 : Hauteur maximale des constructions :**

*Cf. art. 1AU9 du règlement du P.L.U. zone 1AU, sous-secteur 1AUc*

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (R+1).

**Prescriptions particulières :**

Dans le cas d'une implantation des constructions en mitoyenneté (sur une seule des limites séparatives), la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser de 3,50 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère(en rez-de-chaussée uniquement sur une bande de 3,00m).

**Article 10 - Aspect extérieur :**

Cf. art. 1AU10 du règlement du P.L.U. zone 1AU, sous-secteur 1AUc

**Prescriptions particulières :**

En particulier, les dispositions suivantes devront être appliquées :

**Article 10.1 - Aspect des constructions :**

Les bâtiments seront de forme simple.

La façade principale sera obligatoirement disposée parallèlement à la voie, sauf pour les lots à l'angle des voies (**lots n° 1, 6, 7, 13, 14 & 30**).

**Les ouvertures** seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les équipements techniques de ventilations, climatisation ou autre, les panneaux solaires et les paraboles T.V. ne devront pas être visibles du Domaine Public (en RDC au niveau du sol) (Voir Annexe 3).

**Les éléments de menuiserie** (portes, fenêtres, volets, portails, portillons...) seront de forme et de décor simple et obligatoirement en bois, PVC, aluminium et de teinte blanche, grise ou marron, identiques sur chaque construction (Voir annexe 2).

Les encadrements en surépaisseur (application de matériaux), les formes cintrées, les arcades, les balustrades et autre éléments moulurés seront proscrits. Seuls les encadrements en enduit seront autorisés. Les coffres de volets roulants devront être intégrés au volume principal.

**Les garde-corps et grilles de défense** pourront être en ferronnerie, en aluminium brut ou laqué, avec remplissage verre ou bois ou en maçonnerie. Les grilles seront de facture simple, les volutes sont proscrites. Les éléments de façade rapportés tels que pergolas, brise-soleil, portiques etc. sont autorisés. Ils pourront être en fer ou en acier de teinte sombre, ou en bois de teinte naturelle. Ils seront légers, de forme droite et géométrique. Ces structures peuvent être le support de végétation ou de toile tendues unies, de couleur blanche ou de teinte claire. Les formes cintrées, les colonnes et les chapiteaux sont interdits.

**Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales apparentes** en façade (chéneaux, descentes...) seront traités avec le même soin, en aluminium ou en zinc, de forme simple et sans application décorative. Les sections rectangulaires et les formes simples seront préférées. Dans un souci d'harmonie, les teintes et matériaux seront similaires aux éléments de menuiserie apparents ou de revêtement de toiture apparent.

**Article 10.2 - Traitement des façades :**

Le traitement des façades sera soigné, de même pour les façades arrières, latérales ou celles des annexes. Les façades en bois naturel, en tant que matériau renouvelable, sont admises partiellement.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les matériaux d'imitation (fausse pierre / brique / bois etc.) sont proscrits.

L'enduit sera teinté dans la masse et pourra recevoir un badigeon de chaux. Les enduits auront des teintes claires. Les couleurs vives ou plus sombres ne seront autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux (voir Annexe 2). Seules les **finitions « gratté fin » ou « taloché »** seront autorisées.

Expression architecturale : La qualité architecturale maximum devra être recherchée.

Les annexes des habitations devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux. Le traitement de la 5<sup>ème</sup> façade (toiture) devra être soigné, en particulier lorsqu'elle sera visible depuis une construction voisine.

### **Article 10.3 - Toitures :**

Les toitures terrasses sont autorisées, dans ce cas, elles seront rendues non-accessibles et les acrotères seront dimensionnés pour permettre de dissimuler l'ensemble des équipements techniques de ventilations, climatisation ou autre.

Dans le cas de toitures tuile, la pente sera comprise entre 30 et 33% et sera disposée parallèlement à la voie publique qui dessert le lot, sauf pour les lots à l'angle des voies (**lots n° 1, 6, 7, 13, 14 & 30**). Les débords de toit sont autorisés en dehors de la zone constructible. Ils auront une profondeur minimale de 30cm.

Une même construction pourra combiner toiture tuile et toiture terrasse si cela présente un intérêt architectural, notamment dans le cas où la construction en limite séparative est imposée en RDC.

### **Article 10.4 - Clôtures :**

#### Généralités :

Les clôtures devront d'une part faire partie intégrante du permis de construire et d'autre part être réalisées simultanément aux travaux de construction de la maison.

Les systèmes d'occultation de type claustra, bâches tissées, canisses ou autre sont interdits.

**Cas des voies et lots en pente nécessitant une adaptation au terrain naturel :** il sera réalisé autant de ressauts que nécessaires, sous condition que ces derniers aient pour hauteur maximale 40cm. La hauteur du mur de clôture sera respectée à mi-distance entre deux ressauts et/ou au centre d'un linéaire maximum de 10m.

#### • **10.4.1 - Clôtures en limite du domaine public et en retour de parking privatif :**

Elles auront une hauteur totale de 1,20m et seront constituées d'un mur bahut de hauteur 0,60m, surmonté d'un panneau rigide de couleur verte, et obligatoirement doublés d'une haie végétale.

Afin d'harmoniser les vues depuis le Domaine Public, il est demandé à tous les acquéreurs de réaliser un habillage en bâti des coffrets techniques. L'ouvrage devra être harmonisé avec le reste de la clôture (voir Annexe 2).

Les propriétaires des lots ne pourront pas modifier ou rehausser la clôture au droit de leur lot et devront veiller à entretenir la haie afin de conserver l'aspect végétalisé de l'ensemble.

Les murs de soutènements (en pierres ou en maçonnerie) sont interdits.

**En cas de réalisation de portillon**, celui-ci devra être obligatoirement positionné sur la clôture en retour du parking privatif (sauf pour le macro-lot).

#### • **10.4.2 - Clôtures en bordure du bassin de rétention**

Elles auront une hauteur de 1,20m et seront constituées d'un panneau rigide de couleur verte, et obligatoirement doublés d'une haie végétale.

Pour des raisons techniques, l'aménageur se réserve la possibilité de réaliser les clôtures donnant sur le bassin de rétention pour le **lot n°17**.

#### • **10.4.3 - Clôtures en limites séparatives :**

Elles auront une hauteur totale de 1,60m et seront constituées :

- Soit par un panneau rigide obligatoirement doublé d'une haie végétale (voir annexe 2),
- Soit par un mur bahut de hauteur 0,60m surmonté d'un panneau rigide de couleur verte, et obligatoirement doublés d'une haie végétale.

#### • **10.4.4 – Cas particulier des lots n°1 à 5**

Dans la mesure où ces lots se voient augmentés d'une parcelle de terrain non constructible et non intégrée au Permis d'Aménager, son acquéreur n'aura pas l'obligation de réaliser une clôture en fond de lot mais pourra clôturer les limites de la parcelle adjacentes non contiguës à ses lots selon les prescriptions du règlement de la zone A du PLU, à savoir :

- Clôtures constituées d'un panneau rigide doublé d'une haie végétale. Les clôtures maçonnées sont interdites.



#### Article 10.5 - Traitement des Ouvertures :

Percements : Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Les façades « aveugles » sont proscrites, sauf pour les façades sur limite séparative entre lots. Les éléments de menuiserie (portes, fenêtres, volets, portails, portillons...) seront de forme et de décor simple et obligatoirement en bois, PVC, aluminium et de teinte blanche, grise ou marron, identiques sur chaque construction (Voir annexe 2).

Les encadrements en surépaisseur (application de matériaux), les formes cintrées, les arcades et les balustrades seront proscrites. Seuls les encadrements en enduit seront autorisés.

#### Article 10.6 – Cheminées :

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis, comme élément de la composition architecturale et traités en tant que tel.

#### Article 11 : Stationnement :

*Cf. art. 1AU11 du règlement du P.L.U. zone 1AU, sous-secteur 1AUc*

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

#### Prescriptions particulières :

Pour l'ensemble des lots individuels, deux places de stationnement seront obligatoirement ouvertes sur la voie, aux quelles pourra venir s'ajouter un garage. Un recul du portail, de la porte de garage, de la clôture ou de la construction, sera imposé à 5,00m dans le lot.

En revanche : concernant le **macro-lot**, il sera exigé un ou plusieurs aires de stationnement à l'intérieur de chaque parcelle. Le macro-lot étant destiné à la construction des logements sociaux, il sera créé une place de stationnement par logement, dérogeant ainsi à la règle du PLU, avec toutefois la possibilité d'en créer davantage.

Les emplacements sont figés et indiqués sur le plan de composition (pièce PA4) puis aux plans de vente remis aux acquéreurs et devront respecter un **minimum de 2 x 2,50m de largeur et 5,00m de profondeur**.

Les places de stationnement ouvertes sur la voie devront être réalisées en même temps que la construction du bâtiment, conformément aux prescriptions du PLU.

La nature du revêtement pourra être définie par l'Aménageur, en concertation avec la Commune, dans le cadre du Cahier des Charges.

#### Article 12 - Espaces libres, plantations

*Cf. art. 1AU12 du règlement du P.L.U. zone 1AU, sous-secteur 1AUc*

#### Prescriptions particulières :

Les espaces libres non bâtis seront aménagés en jardin d'agrément ou en espace vert. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 100m<sup>2</sup> de cette surface.

Les haies, et plus particulièrement celles venant doubler les clôtures, devront être composées de plusieurs essences méditerranéennes, à privilégier selon les recommandations du guide végétal du CAUE 34 (voir annexe 3).

A l'arrière des lots 1 à 7, les acquéreurs auront l'obligation de planter à minima 3 arbres de haute tige, pour la réalisation d'une "ligne végétale en rappel de la structure paysagère du coteau" (Cf. pièce PA4 : intégration paysagère).

Le choix des essences devra se conformer aux recommandations du guide végétal du CAUE 34 (voir annexe 3).

**Article 13 : Possibilités maximales d'occupation du sol :**

La surface de planchers des constructions affectée à l'ensemble de l'opération a été fixée à **7 500m<sup>2</sup>**.

La surface de plancher sera déterminée à la vente de chaque lot par la fourniture d'un certificat délivré par l'aménageur aux acquéreurs.

*Etabli à Narbonne, le 29 juillet 2020.*

**Lotissement «Les Hauts du Serre», commune de CAUX**

PA10 - REGLEMENT

**ANNEXE 1: TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES**

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )		Surface minimale perméable et drainante (m <sup>2</sup> )
	Lots	Macro-lot	
Lot n°1	605	-	302
Lot n°2	440	-	220
Lot n°3	420	-	210
Lot n°4	420	-	210
Lot n°5	420	-	210
Lot n°6	624	-	312
Lot n°7	682	-	340
Lot n°8	479	-	240
Lot n°9	430	-	215
Lot n°10	420	-	210
Lot n°11	420	-	210
Lot n°12	430	-	215
Lot n°13	436	-	218
Lot n°14	598	-	300
Lot n°15	496	-	250
Lot n°16	499	-	250
Lot n°17	499	-	250
Lot n°18	480	-	240
Lot n°19	440	-	220
Lot n°20	440	-	220
Lot n°21	430	-	215
Lot n°22	430	-	215
Lot n°23	470	-	235
Lot n°24	470	-	235
Lot n°25	430	-	215
Lot n°26	430	-	215
Lot n°27	440	-	220
Lot n°28	434	-	217
Lot n°29	474	-	237
Lot n°30	-	1750	700
<b>TOTAL / Lots ou Macro-lot</b>	<b>13 686</b>	<b>1 750</b>	
<b>TOTAL Parties Privatives</b>	<b>15 436</b>		<b>7 546</b>

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Surface minimale perméable et drainante (m <sup>2</sup> )
Chaussée	2 018	-
Stationnement	302	-
Trottoir	603	-
Espace libre collectif	1 545	1 545
Espaces Verts	1 841	1 841
Cession au DP	92	-
<b>TOTAL Parties Communes</b>	<b>6 401</b>	<b>3 386</b>
<b>TOTAL OPERATION</b>	<b>21 837</b>	<b>10 932</b>

(1) La surface de l'espace collectif public planté et aménagé est de 1545m<sup>2</sup>, elle doit être égal ou supérieure à 1543m<sup>2</sup> (10% de la superficie du terrain aménagé hors VRD : 15436m<sup>2</sup>).

(2) La surface perméable et drainante est de 10932m<sup>2</sup>, elle doit être égal ou supérieure à 10918m<sup>2</sup> (50% de la superficie du terrain : 21837m<sup>2</sup>).

*Nota :* Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces ci-dessus 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.

ANNEXE 2 : REFERENCES MATERIAUX ET COLORIMETRIE

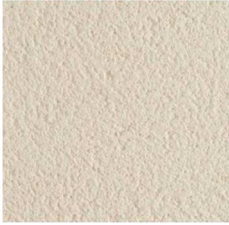
Enduits de façade :

**VOLUMES PRINCIPAUX**

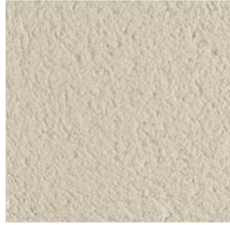
G00



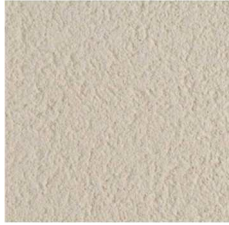
G10



V10



G20



V20



G30



T10



J39



O30



T20



R30



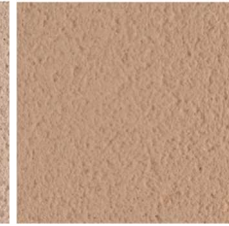
T40



T153



T90



R152



**DETAILS D'ARCHITECTURE ET VOLUMES SECONDAIRES**

G50



G71



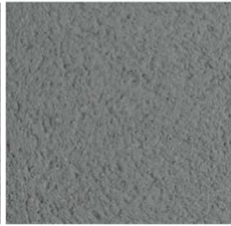
G40



G95\*



G60\*



R80



R90



R93



T90



T177

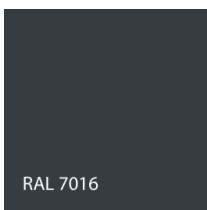


T181\*



**Menuiseries :**

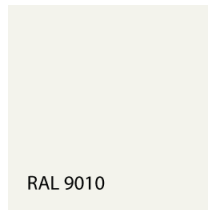
**Couleurs**



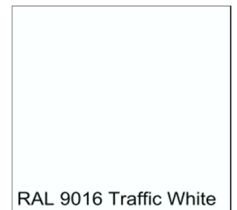
Gris anthracite : RAL 7016



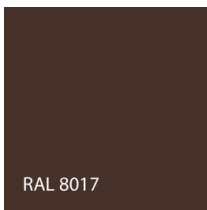
Gris clair : RAL 7035



Blanc RAL 9010

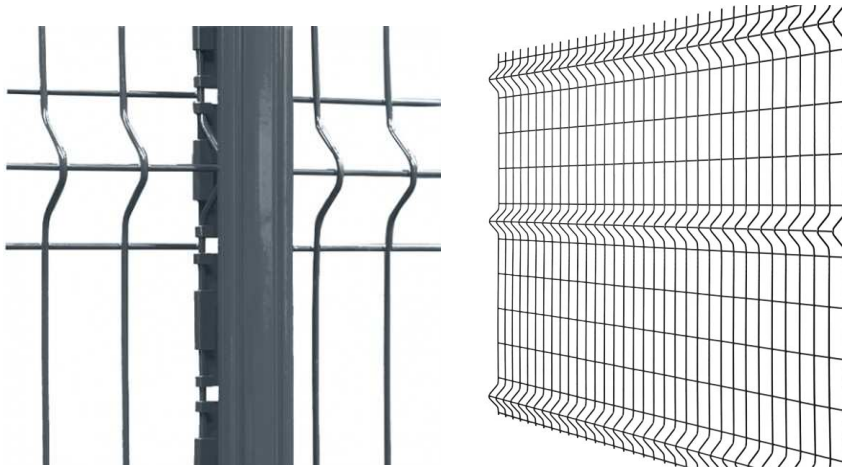


Blanc RAL 9016



Brun chocolat : RAL 8017

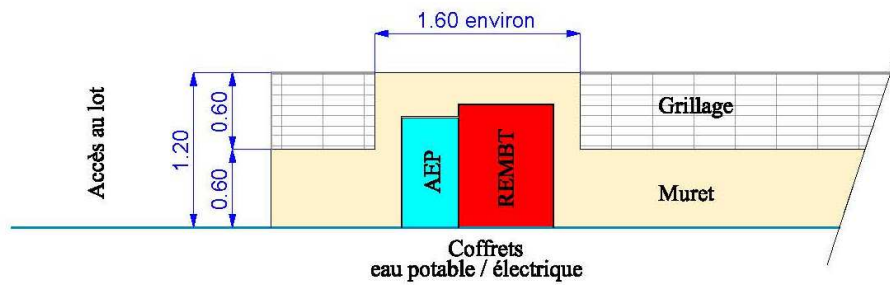
**Clôtures panneaux rigides :**



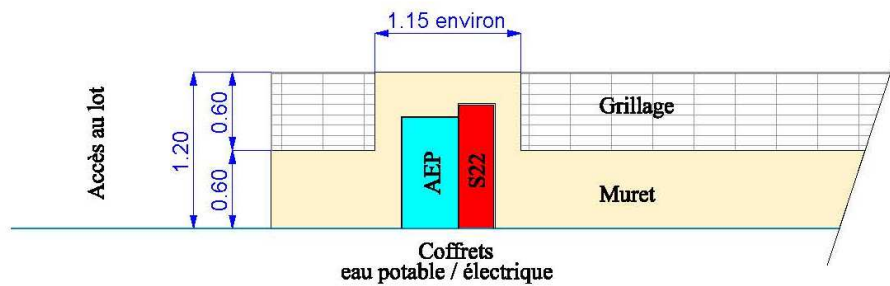
Clôture rigide doublée de  
végétation multi-essence

**Habillage des coffrets techniques :**

**CAS n°1**  
avec grille REMBT



**CAS n°2**  
avec coffret S22



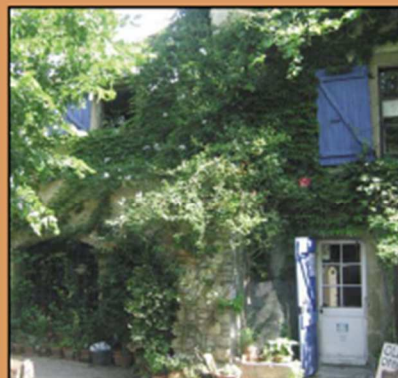


ANNEXE 3 : GUIDE VEGETAL CAUE 34 (EXTRAITS)

• PLANTES GRIMPANTES •

• Le rôle bio-climatique des plantes grimpantes

Les plantes grimpantes présentent bien des avantages, outre l'habillage des murs, des pergolas et des tonnelles. Plantées devant les façades, elles jouent un rôle d'isolant thermique indéniable. Leur efficacité est encore supérieure si elles sont accrochées sur un support désolidarisé du mur d'environ 10 cm, permettant une ventilation naturelle entre le mur et le feuillage, évitant donc que la trop forte chaleur réverbérée par le mur ne les dessèche. Les plantes grimpantes vont ainsi créer une zone tampon, protectrice des murs, avec moins de chaleur accumulée et un confort supérieur autant dans l'habitat qu'à proximité d'une terrasse. Le choix de la plante grimpante doit être ciblé en fonction de l'exposition, de son caractère caduc ou persistant, du type de support ou de revêtement mural.



**Bignone,  
Trompette de Jericho**  
*Campsis radicans* : h. et l. 6 m  
• croissance rapide sur support • feuillage caduc • fleurs à corolles rouge saumon en mars • variété jaune («Flava») • orange vif (x 12-glabuana «Mme Galen») • grilage racines aériennes



**Clématite d'Armand**  
*Clematis armandii* : h. et l. 5 m • croissance moyenne • tiges volubiles à feuilles persistantes vert luisant • grappes de fleurs blanc pur en mars • résiste à l'ombre • à besoin d'un support type grilage



**Ipomée**  
*Ipomoea learii* : h. et l. 10 m • croissance très rapide • fines tiges volubiles avec petites feuilles en cœur • sur grillage ou arbre • grandes fleurs de liseron bleu violet l'été • craint le froid (feuillage détruit à -3°) mais redémarre rapidement de souche chaque année



**Jasmin officinal**  
*Jasminum officinale* : h et l. 5 m • croissance rapide sur support • feuillage fin avec fleurs blanches parfumées en grappes sur tiges volubiles en juin • résiste à mi-ombre • *Jasminum polyanthum* à fleurs blanches au revers rose mais moins rustique



**Chèvrefeuille du Japon**  
*Lonicera japonica* : h et l. 10 m • croissance rapide sur support • feuillage persistant sur tiges volubiles vigoureuses • fleurs parfumées en juin blanches et jaunes (variété «Halliana») ou blanches, jaunes et rouges (variété «Chinensis») • résiste à mi-ombre



**Solanum**  
*Solanum jasminoides* : h et l. 6 m • croissance très rapide sur tout support • fines tiges volubiles semi-persistantes avec grappes de fleurs bleu-tées en été et automne • légèrement parfumée • variété à fleurs blanches («Alba») • envahissant



**Bignone rose**  
*Podranea ricasoliana* : h et l. 10 m • croissance rapide et vigoureuse en longs sarments sur feuillage persistant (caduc à -5°C) • sur support mural ou grillage • fleurs en corolles roses striées de violet en octobre et novembre • résiste à mi-ombre



**Plumbago du Cap**  
*Plumbago capensis* : h et l. 5 m • croissance moyenne • feuillage persistant vert clair (caduc à -5°C) sur support mural • fleurs en petites grappes bleu pâle d'août à novembre (variétés à fleurs blanches ou bleu foncé) • préfère la mi-ombre



**Rosier banks**  
*Rosa banksiae* : h et l. 10 m • croissance rapide sur longues tiges sarmenteuses souples • pour pergola ou support résistant • fleurs en petites grappes blanches (variété «Alba plena») ou jaune pâle (variété «Lutea») en avril sur feuillage fin semi-persistant



**Jasmin de Chine ou étoilé**  
*Trachelospermum jasminoides* : h et l. 8 m • croissance moyenne • feuillage persistant résistant et compact avec tiges volubiles s'adaptant bien à des supports grillagés • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • préfère la mi-ombre

**Autres essences** : *Glycine* - *Wisteria sinensis* : système racinaire et aérien puissant.  
*Griffe de chat* - *Macfadyena* ou *Doxantha unguis cati* : fleurs jaunes en mai sur rameaux s'accrochant sur un mur plein sud.  
*Rosier Mermaid* - *Rosa* «Mermaid» : rosier sarmenteux vigoureux à très grandes fleurs simples jaunes en été.

## • PLANTES VIVACES •



**Cinéraire maritime**  
*Senecio cineraria* : h. et ø 0,60 m • croissance rapide • fleurs jaune d'or sur feuillage découpé gris argenté persistant en été • 2/m<sup>2</sup>



**Immortelle**  
*Helichrysum soechas* : h. et ø 0,40 m • croissance rapide • sols sableux • fleurs jaune orangé au printemps sur feuillage gris • odeur de curry • 4/m<sup>2</sup>



**Lavatière maritime**  
*Lavatera maritima* : h. et ø 1 m • sols sableux • fleurs mauves au printemps sur feuillage semi-persistant gris • croissance rapide mais pérennité limitée • 1/m<sup>2</sup>



**Œnothère à fleurs jaunes**  
*Œnothera drumondii* : h. 0,30 m et ø 0,50 m • croissance rapide • tous sols • fleurs jaunes printemps/été sur feuilles semi-persistantes gris vert • 4/m<sup>2</sup>



**Santoline**  
*Santolina chamaecyparissus* : port en boule étalée • h. 0,60 m, croissance moyenne • tous sols • fleurs jaune d'or en juin sur feuillage persistant argenté • 3/m<sup>2</sup>



**Tulbaghia violacea**  
h. 0,50 m et ø 0,30 m • croissance rapide • tous sols • floraison du printemps à l'automne en ombelles rose violacé sur touffe gris vert • 6/m<sup>2</sup>

Littoral

Autres essences vivaces : *Altea rosea* (bisannuelle) - *Ameria maritima* - *Cistus ladanifer 'sulcatus'* - *Senecio greyi* - *Teucrium microphyllum*



**Erigeron karvinskianus**  
h. et ø 0,30 m • croissance rapide • masse arrondie de petites feuilles avec marguerites blanches au printemps et en automne • 6/m<sup>2</sup>



**Geranium sanguin**  
*Geranium sanguineum* : h. 0,20 m et ø 0,50 m • croissance rapide • touffe drageonnante vert foncé avec fleurs rose foncé au printemps • 4/m<sup>2</sup>



**Jacobinia (Justicia) suberecta**  
h. 0,40 m et ø 0,60 m • croissance moyenne • re-jette de souche • feuillage persistant gris à fleurs rouge orangé tout l'été • 4/m<sup>2</sup>



**Lobelia laxiflora «angustifolia»**  
h. 0,50 m et ø 0,80 m • croissance rapide • touffe drageonnante vert • fleurs en clochettes orangées au printemps et fin d'été • 3/m<sup>2</sup>



**Othonopsis (Hertia) cheirifolia**  
h. 0,20 m et ø 0,50 m • croissance rapide • feuilles persistantes grises • fleurs jaunes en mars • couvre-sol dense • 4/m<sup>2</sup>















**Plumbago rampant**  
*Ceratostigma plumbaginoides* : h. et ø 0,30 m • croissance moyenne • fleurs bleu intense en été sur feuillage vert caduc devenant rouge à l'automne • 8/m<sup>2</sup>

Plaine

Autres essences : *Liseron de Mauritanie (Convolvulus mauritanicus)* - *Œillet de Corse (Dianthus corsicus)* - *Giroflée vivace (Erysimum 'Bowles mauve')* - *Sauge officinale (Salvia officinalis)* - *Agapanthe (Agapanthus africanus)* : à protéger du froid

## • ARBUSTES •

					
<b>Alaterne</b> <i>Rhamnus alaternus</i> : h. 2/3 m • croissance lente • tous sols secs et calcaires • fleurs blanches et baies noires en hiver • feuillage persistant vert foncé • 3 <sup>ème</sup> ligne*	<b>Blanquette</b> <i>Atriplex halimus</i> : h. 2 m • croissance rapide • tous sols • feuillage semi-persistant gris argenté • résistant à la sécheresse, au sel et aux embruns • 1 <sup>ère</sup> ligne*	<b>Gattilier</b> <i>Vitex agnus castus</i> : h. 3/4 m • croissance rapide • tous sols légers et secs • longs épis violets en début d'été • feuillage découpé caduc • 2 <sup>ème</sup> ligne*	<b>Laurier rose</b> <i>Nerium oleander</i> : h. 3 m • croissance rapide • tous sols • floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid pour certaines variétés • 2 <sup>ème</sup> ligne*	<b>Pistachier lentisque</b> <i>Pistachia lentiscus</i> : h. 2/3 m • croissance moyenne • tous sols • feuillage persistant vert à bronze en hiver • résistant à la sécheresse • 3 <sup>ème</sup> ligne*	<b>Pittosporum</b> <i>Pittosporum tobira</i> : h. 3 m • croissance lente • tous sols • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • feuillage vert • résistant à la sécheresse • 2 <sup>ème</sup> ligne*
Autres essences (2/3 <sup>ème</sup> ligne) : <i>Barbe de Jupiter (Anthyllis barba jovis)</i> - <i>Escallonia rubra var. macrantha</i> - <i>Griselinia littoralis</i> - <i>Luzerne arborescente (Medicago arborea)</i> la mer - 2 <sup>ème</sup> ligne : abrité par les dunes ou les habitations - 3 <sup>ème</sup> ligne : hors embruns • □					

					
<b>Abelia</b> <i>Abelia grandiflora</i> : h. 2 m • croissance rapide • tous sols pas trop secs • tiges persistantes arquées • floraison longue été/automne en clochettes blanches ou roses pour la variété «Edward Goucher» • préfère la mi-ombre	<b>Chalef</b> <i>Eleagnus ebbingei</i> : h. 2/3 m • croissance rapide • tous sols • feuillage gris argenté persistant • floraison discrète en septembre mais très parfumée • nécessite au moins 1 à 2 tailles par an • soleil à mi-ombre	<b>Germandrée</b> <i>Teucrium fruticans</i> : h. 1,50 m • croissance rapide • tous sols, même secs • feuillage fin gris argenté persistant • fleurs délicates bleu ciel de février à juin et en fin d'été • très résistant • peut être taillé	<b>Jasmin primevère</b> <i>Jasminum mesnyi</i> : h. 2/3 m • croissance rapide • tous sols • feuillage vert franc persistant sarmenteux • floraison jaune de novembre à avril • peut être utilisée en grimpante • soleil à ombre	<b>Photinia</b> <i>Photinia fraseri «Red Robin»</i> : h. 3 m • croissance moyenne • tous sols • feuillage vert sombre luisant se parant de pousses rouge écarlate au printemps • floraison blanche et automne en ombelles en mai • peut être taillé • soleil à mi-ombre pas de taille	<b>Rosier de Chine</b> <i>Rosa chinensis mutabilis</i> : h. 2 m • croissance rapide • tous sols • feuillage vert brillant • floraison mutante du jaune au rose foncé printemps et automne • très résistant • peut risquer d'oidium à mi-ombre
Autres essences : <i>Oranger du Mexique (Choisya ternata)</i> : terrains pas trop secs et compacts, mi-ombre - <i>Arbre à perruque (Cotinus coggygria)</i> - <i>Millepertuis arbustif (Hypericum hidcote)</i>					

# • ARBRES •

## Littoral



**Mûrier de Chine**

*Broussonetia papyrifera* : h. 7 m et ø 5 m • croissance moyenne • sols médiocres et caillouteux • résistant à la pollution • port étalé avec ombrage épais • drageonne en fixant les sols • système racinaire puissant • alignement et parc en 2<sup>ème</sup> ligne\* • caduc

**Autres essences** (2<sup>ème</sup> ligne) : Mimosa (*Acacia melanocoryn*) - Feuier d'Amérique sans épines



**Olivier de Bohême**

*Elaeagnus angustifolia* : h. 7 m et ø 5 m • croissance rapide • tous sols surtout sableux • résistant aux embruns et au sel • feuillage argenté semi-persistant • épineux • (variété «nemis» sans épines) • 1<sup>ère</sup> ligne\* • alignement



**Pin parasol ou pignon (résineux)**

*Pinus pinea* : h. 20 m et ø 15 m • croissance moyenne • sols calcaires • résistant à la sécheresse • port en boule au stade juvénile • à ne réserver qu'à des parcs (système racinaire rampant et déstabilisateur des bordures, murs et revêtements de sol) • 2<sup>ème</sup> ligne\*

**Autres essences** (résineux) : Gleditsie triacanthos («hermis») - Peuplier blanc (*Populus alba*) - Faux poivrier (*Schinus molle*)



**Tamaris printanier et estival**

*Tamarix tetrandra*, *Tamarix ramosissima* : h. 5 m et ø 3 m • croissance rapide • tous sols surtout sableux • résistant au vent et au sel • feuillage persistant • fleurs roses en avril (*T.tetrandra*), en été (*T.ramosissima*) • 1<sup>ère</sup> ligne\* • alignement

\*1<sup>ère</sup> ligne : face

## Plaine



**Frêne à fleurs**

*Fraxinus ornus* : h. 7 m et ø 6 m • croissance moyenne • sols médiocres et caillouteux • résistant au vent et à la sécheresse • floraison en épis blanc crème • arbre tige pour rues en réseau secondaire et parc • caduc

**Autres essences** : Erable champêtre (*Acer campestre*) : alignement en réseau secondaire et brise-vent - Aulne de Corse (*Alnus cordata*) : haies brise-vent - Osrya *carpinifolia* : haies brise-vent - Troène du Japon (*Ligustrum japonicum*) : alignements en réseau tertiaire - Poirier pyramidal (*Pyrus calleryana* «Chantleien») : alignement en réseau tertiaire et rues étroites - Platane (*Platanus acerifolia*) : routes et parc - Sophora (*Sophora japonica*) : alignement en réseau secondaire et parc.



**Melia**

*Melia azedarach* : h. 8 m et ø 7 m • croissance rapide • sols secs et calcaires • résistant au vent • feuillage léger avec floraison lilas et fruits sphériques en hiver • arbre tige pour rues en réseau primaire et parc • système racinaire puissant • caduc



**Savonnier**

*Koeleruteria paniculata* : h. 6 m et ø 4 m • croissance moyenne • sols médiocres • tronc parfois tortueux avec cime arrondie • fleurs jaunes en panicles et fruits singuliers • arbre tige résistant pour rues en réseau tertiaire • caduc



**Tilleul argenté**

*Tilia tomentosa* : h. 15 m et ø 10 m • croissance rapide • sols profonds • résistant à la sécheresse • ombrage • feuilles argentées dessous • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues en réseau primaire • caduc

## Piémonts



**Chêne vert**

*Quercus ilex* : hauteur 6 m et ø 4 m • croissance lente • sol rocailleux et calcaire • rustique • feuillage dense persistant • supporte une taille architecturée • alignement en réseau secondaire et tertiaire



**Erable de Montpellier**

*Acer monspessulanum* : h. 5 m et ø 4 m • croissance lente • sols calcaires et secs • très résistant à la sécheresse • petites feuilles couleur or en automne • alignement en réseau tertiaire et jardin • caduc



**Micocoulier**

*Celtis australis* : h. 15 m et ø 8 m • arbre symbolique du Languedoc • croissance lente • sols pas trop argileux • résistant à la sécheresse • enracinement profond • en réseau primaire et larges avenues • caduc



**Mûrier blanc**

*Morus alba* : h. 5 m et ø 5 m • croissance lente • tous sols • rustique • bel ombrage avec grandes feuilles découpées • supporte la taille mais avec un rythme régulier • alignement en bord de route • caduc

**Autres essences** : Chêne blanc (*Quercus pubescens*) : parcs - Pin d'Alep (*Pinus halepensis*) : jardin en garrigue - Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*) : alignement en réseau tertiaire et jardin - Erable à feuilles d'obier (*Acer opalus*) : alignement en réseau tertiaire et jardins pour les plateaux - Olivier (*Olea europea*) - Laurier-sauce (*Laurus nobilis*)