

MAITRE D'OUVRAGE:

C.d.r. Sarl

16 Boulevard Frédéric Mistral

11100 Narbonne

M. Durand

PERMIS D'AMENAGER

DEPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE PEYRIAC DE MER
LOTISSEMENT "RESIDENCE LA CLOSERAIE"

REGLEMENT

DIAG	APS	PA	EXE	PA10	Date: Juillet 2015
ESQ	APD	DCE	DOE		

MODIFICATIONS :

P. DEFFAYET
 ARCHITECTURE & PAYSAGES
 61 rue Ancienne Porte Neuve
 11 100 NARBONNE
 Tél: 04 68 32 90 86
 Fax: 04 68 65 35 39
 e-mail: p.deffayet@orange.fr

Maître d'Ouvrage

C.D.R.
 M.DURAND
 16, Boulevard Frédéric Mistral
 11 100 NARBONNE
 Tél: 04.68.32.52.52
 Fax: 04.68.65.51.56

Signature

Architecte DPLG - Urbaniste

AGENCE P. DEFFAYET
 ARCHITECTURE & PAYSAGES

61 rue Ancienne Porte Neuve
 11 100 NARBONNE
 Tél: 04 68 32 90 86
 Fax: 04 68 65 35 39

Signature

Bureau Etudes V.R.D.

SUD REHAL INGENIERIE
 Espace Soleil
 2, route de Gruissan
 11 100 NARBONNE
 Tél: 04.68.32.43.24
 Fax: 04.68.32.43.25
 E-mail: etude@sud-rehal.fr

Signature

DEPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE PEYRIAC-DE-MER

LOTISSEMENT « RESIDENCE LA CLOSERAIIE »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Objet du règlement :

Le règlement concerne le lotissement à usage d'habitation, désigné sous le nom «Résidence la Closeraie».

Les constructions édifiées doivent respecter **les dispositions en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.**

Le présent règlement complète les dispositions du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** qui sont applicables sur la commune de Peyriac-de-mer.

Il est rappelé que le présent règlement vient en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ne peut en aucun cas se substituer à celui-ci.

Le règlement du PLU de la zone IAUb est joint en annexe du cahier des charges du lotissement.

Rappel :

- les parcelles n°1 à 9 sont en zone IAUb
- les parcelles n°10 à 16 sont en zone IAUb et les arrières de jardin (zone non constructible en Aj).

Tous les permis de construire sont soumis à l'avis de l'Architecte Conseil de l'opération.

Article 1 : ACCES ET VOIRIES

Les accès sont réalisés par le lotisseur.

Chaque propriétaire de lot doit respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de composition. Ces accès, ainsi que les accès parkings, sont fixés par le plan de composition du lotissement (*joint en annexe*).

• **pour les parcelles n°1 à 13 :**

Les accès aux parkings sont **non clos** et obligatoires.

L'accès au garage doit être positionné au droit du parking privatif non clos.

Article 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

De manière générale, sont comptés comme alignés, les constructions, mais aussi les éléments d'alignement tels que vérandas, porches ou loggias.

Est considéré comme façade avant, le côté de la construction où s'opèrent les accès et où se trouvent les aires de stationnements.

Recul maximum imposé :

Un recul maximum est imposé afin de structurer le bâti à partir de l'espace public tout en permettant :

- l'accès des véhicules au garage et le stationnement privé,
- la création d'un porche ou jardinet d'entrée,
- la libération d'un espace de vie au sud pour la création d'une pergola, terrasse ou jardin d'agrément.

• pour les parcelles n°1 à 4 :

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul maximum de 7 mètres minimum vis à vis de la rue n°1.

• pour les parcelles n°5 à 9 :

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul maximum de 11 mètres minimum vis à vis de la rue n°1.

• pour les parcelles n°10 à 13 :

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul maximum de 7 mètres minimum vis à vis de la rue n°2.

• pour les parcelles n°14 à 15 :

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul maximum de 7 mètres minimum vis à vis de la courée.

• pour la parcelle n°16 :

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul maximum de 15 mètres minimum vis à vis de la courée.

Sens de faitage autorisé :

• pour les parcelles n°1 à 9 :

Le faitage et égouts de toit du bâtiment principal doivent être disposés parallèlement à la rue n°1

• pour les parcelles n°10 à 13 :

Le faitage et égouts de toit du bâtiment principal doivent être disposés parallèlement à la rue n°2

• pour les parcelles n°14 à 16 :

Le faitage et égouts de toit du bâtiment principal doivent être disposés parallèlement au côté de desserte de la courée.

Article 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- pour les parcelles n°1 à 14 :

Les constructions doivent être accolées au moins sur une des limites de la propriété afin de conserver une continuité bâtie.

Annexes (non contiguës au bâtiment existant) :

Les annexes ne peuvent excéder 12 m². Elles peuvent être implantées sur deux limites séparatives.

Les piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 1 mètre. Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et non celui des eaux usées.

Article 4 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées seront des rez de chaussées ou rez de chaussées avec un étage uniquement. La hauteur maximale de toute construction (hors annexes), mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 8,50 m au faîtage.

Annexes (non contiguës au bâtiment existant) :

La hauteur hors tout ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Article 5 : ASPECT EXTERIEUR

Pour assurer une homogénéité urbaine et architecturale ainsi qu'une continuité avec le centre ancien, il est demandé :

- des volumes simples avec des jeux de décrochés possibles (garages, porches....), de préférence avec toiture 2 pans,
- de choisir les matériaux et d'utiliser une palette de couleur qui se réfère aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle avec le centre ancien, de près comme de loin,
- de respecter la topographie du site.

Les constructions qui présenteront une facture contemporaine doivent par leur volume, leur composition, leur teinte et leurs matériaux qui la composent, s'harmoniser avec le bâti existant qui compose le village de Peyriac-de-mer.

Dans le cas de toiture en pente, le volume de couverture sera de 2 versants à pente égale pour le corps principal de la construction; les parcelles en angle pourront présenter des toitures en croupes. Il pourra être à un seul versant pour les corps de bâtiments annexes.

◆ Couverture :

L'emploi de matériaux brillants en couverture est interdit.

◆ Murs et parements :

Les coloris des enduits, de préférence talochés fins, doivent être non criardes et en référence aux enduits du centre ancien.

Couleurs autorisées : ton pierre, beige, brun, grège, terre.

Les couleurs vives ainsi que tous les tons de violets, bleus et verts sont proscrits.

◆ **Terrasses :**

Elles sont obtenues par une adaptation de la topographie du jardin.

- couvrir les sols d'un matériau non brillant : de type terre cuite, pierre, galet, sable, terre végétale ou bois...

◆ **Piscines et bassins :**

Les piscines doivent être implantées dans un aménagement de cour ou de jardin le moins visible de près comme de loin des espaces publics.

- mettre en œuvre de préférence un revêtement intérieur des pièces d'eau de teinte vert clair, grise ou beige

- intégrer bassins, fontaines et piscine dans la composition du jardin et dans sa topographie

- intégrer les dispositifs techniques dans la composition d'ensemble ou dissimuler (soutènements des terrasses, enterrés...).

◆ **Edicules et mobilier de jardin (tonnelles, pergolas, treilles, serres):**

Les constructions doivent être en bois, métal ou fer forgé, sans utiliser de profilé aluminium brillant.

◆ **Vérandas**

Les vérandas sont incluses de préférence dans le volume du bâti.

Article 6 : STATIONNEMENT

• pour les parcelles n°1 à 13 : deux places de stationnement minimum doivent être aménagées sur la parcelle (compris garage), avec une place de stationnement minimum non close définie sur le plan de composition.

Des places de stationnement visiteurs ont été prévues par l'aménageur. Elles sont disposées le long de la chaussée dans le lotissement.

• pour les parcelles n°14 à 16: il sera notamment exigé à minima 2 places de stationnement par logement.

Article 7 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Prescriptions générales :

Les essences végétales doivent rester dans la palette méditerranéenne adaptée à la commune de Peyriac-de-mer.

Les végétaux doivent être choisis pour leur majesté, la couleur de leur feuillage au cours des saisons, leur impact sur l'environnement (besoins en eau, plante envahissante ou allergisante...), éventuellement leur odeur, ainsi que leur adaptation au sol particulier de la zone.

Ces plantations devront apparaître sur le plan de masse du Permis de Construire (localisation, essence, gabarit à la plantation).

Il est judicieux de réfléchir à l'implantation des végétaux et notamment à ceux à feuilles caduques (protection solaire durant l'été et laissant passer l'éclairage direct pendant l'hiver).

Il faut se méfier des arbres qui ont un grand développement racinaire ou sinon les planter en prenant soin de prévoir des protections anti-racinaires.

Les arbres à haute tige seront en recul d'au moins 3 m de la clôture.

Prescriptions particulières :

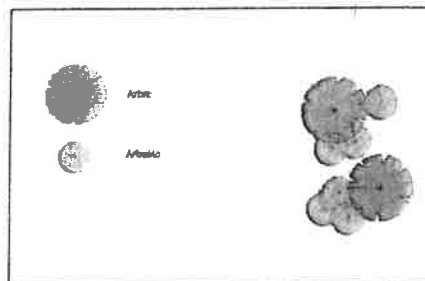
- *dans les jardins*, planter des arbres de haut jet dans le respect de la palette végétale suivante et dans un souci de composition paysagère des jardins est obligatoire :

- soit dans une palette domestique liée au verger et au jardin de maison (oliviers, amandier et fruitiers méditerranéens, arbres d'ornements : pin, laurier sauce, laurier rose, micocoulier robinier, tilleul, mimosa, chêne vert et de manière isolée cyprès fastigié...

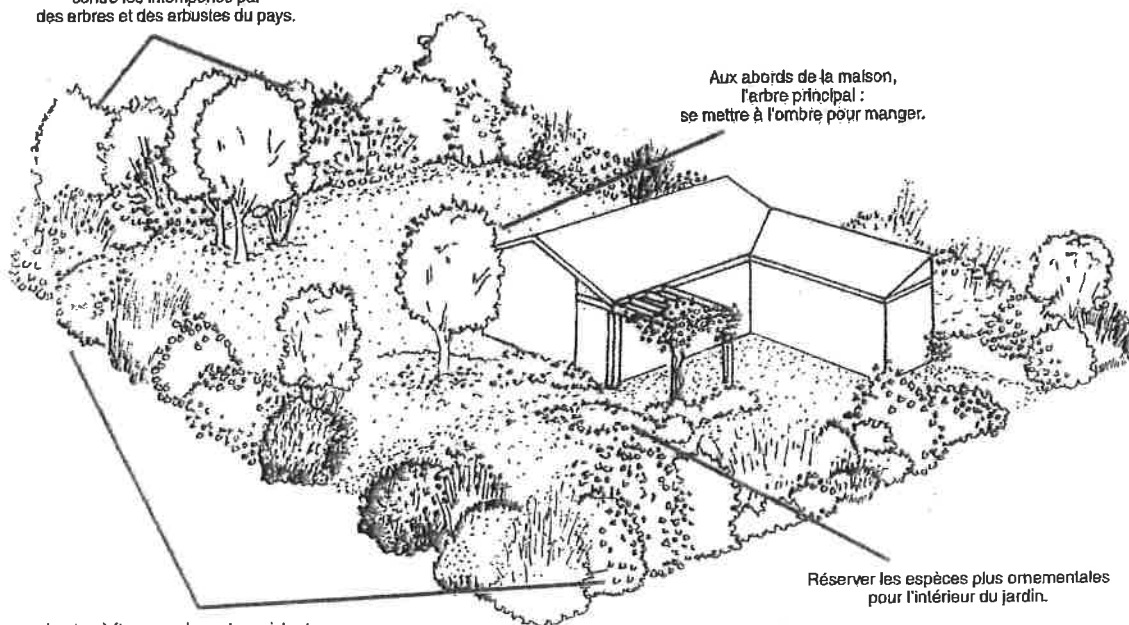
- soit dans une palette plus proche de la dynamique naturelle : chêne vert, chêne kermès, arbousier, buis...

- *pour les haies* : planter des essences locales mélangées et non conduites (amandiers, oliviers, cyprès fastigié, mimosas, viornes tin...)- voir liste non exhaustive jointe ci-après

- *pour les plantations en clôture et en limite de parcelles* : préférer les plantations en bosquets plutôt que en haies. Les arbres et arbustes forment des massifs plus ou moins denses et variés afin d'éviter une haie trop opaque ou trop ouverte. Ce principe permet de sauvegarder des vues entre les parcelles privées et avec les espaces naturels.



Bande boisée : se protéger contre les intempéries par des arbres et des arbustes du pays.














Aux abords de la maison, l'arbre principal : se mettre à l'ombre pour manger.

Réserver les espèces plus ornementales pour l'intérieur du jardin.

Haie libre : arbustes à fleurs, caducs et persistants pour créer une variété, souplesse de composition, etc.

Liste non exhaustive de végétaux proposés pour le traitement des haies séparatives :

PALETTE VEGETALE 2		Arbustes hauts (1,50 - 2m) proposés pour le traitement des limites séparatives :
		Euphorbia dendroides Myrtus communis ssp. tarentina Hauteur : 2m (fleuraison juin à octobre)
		Pistacia terebinthus Abelia grandiflora Hauteur : 1-5m
		Pistacia lentiscus Eleagnus ebbingei Hauteur : 3m
		Viburnum tinus Rhamnus alaternus Hauteur : 4m
		Jasminum nudiflorum Ligustrum ovalifolium Hauteur : 2m
		Salix rosmarinifolia

Article 8 : LES CLOTURES

Les clôtures doivent être indiquées dans le permis de construire.

Les clôtures donnant sur l'espace public seront réalisés par le lotisseur.

Les portails et portillons situés dans ces clôtures devront être conçus en harmonie et en respect de l'esprit des clôtures réalisées par le lotisseur, de forme droite de préférence.

Il est recommandé de doubler les clôtures par des haies végétales, suivant la palette décrite article 7 du présent règlement.

- Clôture en limites séparatives entre parcelles :

Les clôtures (non obligatoire) doivent être le plus discrètes pour se fondre dans le paysage. Elles doivent être grillagées à mailles rectangles et de couleur sombre et être doubler par des haies végétales - hauteur de 1.60m maximum.

ANNEXE

PLAN DE COMPOSITION « RESIDENCE LA CLOSERAIE »