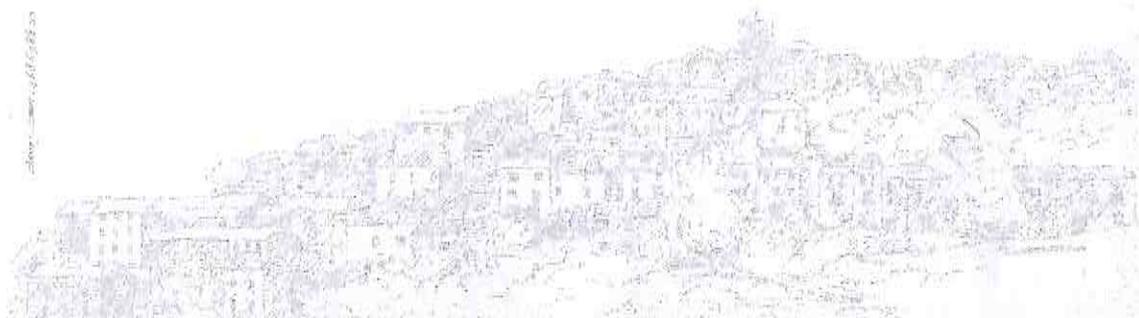


LOTISSEMENT A AL ROC POUNCHUT REGLEMENT DU LOTISSEMENT



PASCALE DEFFAYET, ARCHITECTE
ARCHITECTURE & PAYSAGE
61, rue Ancienne porte neuve 11100 NARBONNE
tél. 04 68 32 90 86 F/04 68 65 35 39
Siret 402 853 774 00033 N° ordre architectes 44175

PASCALE DEFFAYET ARCHITECTURE & PAYSAGE
61 rue Ancienne porte neuve 11100 Narbonne T/04 68 32 90 86 F/04 68 65 35 39

« L'identité et le caractère de la commune reposent sur la silhouette urbaine du bourg dense, profondément marquée par la partie ancienne enroulée sur son promontoire autour du fort.

Dans le lotissement, la création architecturale est encouragée tout en respectant l'alignement sur l'espace public, et en tenant compte du rythme, de la texture, de la volumétrie, de la silhouette de l'ensemble dans lequel elle s'inscrit, car il s'agit d'accompagner et non de concurrencer le paysage urbain existant. » - Extrait de la ZPPAUP de Duilhac

Tout projet de construction, d'aménagement et de rénovation dans ce lotissement doit être conforme au règlement de la Z.P.P.A.U.P – secteur ZP2.

Pour toute demande d'autorisation, les pièces suivantes sont nécessaires à l'instruction de la demande (Article R 421-2 du Code de l'Urbanisme) :

- Plan de situation du terrain
- Plan de masse des constructions à édifier ou restaurer
- Elévations des façades
- Une ou deux vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain
- Deux documents graphiques au minimum permettant de resituer le terrain de près et de loin par rapport au paysage environnant
- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans le paysage
- Une notice descriptive des travaux et de l'aménagement des abords de la construction.

Dans le cas de ce lotissement on insistera tout particulièrement sur le repérage de la construction projetée par rapport aux enjeux patrimoniaux concernés.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions à usage d'habitation

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules usagés et matériaux
- Les parcs d'attraction
- Les affouillements et exhaussements de sol
- Le camping caravanage et installations de type « mobil home » ou habitat léger de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les carrières
- Les installations d'éoliennes
- Les constructions à usage : de stationnement, d'artisanat, agricole ou industriel, entrepôts commerciaux.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Voir schéma d'aménagement d'ensemble

2. Voirie

Voir schéma d'aménagement d'ensemble

Les voies publiques et l'éclairage public sont réalisées par le lotisseur.

Pour les cheminements privés, utiliser des revêtements de sols d'origine locale : pierre, caillou, gravillons, sables et terre stabilisée. L'éclairage extérieur doit être limité, discret et de petite hauteur (de type balisage).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir schéma d'aménagement d'ensemble

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a. *Eaux usées* :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b. *Eaux pluviales* :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales grâce à des aménagements hydrauliques réalisés sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sur le terrain sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce cas, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Electricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.



4. Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

5 Antennes, paraboles et autres dispositifs

Un dispositif collectif intégré sera réalisé par la Commune en dehors de la zone du lotissement. Aussi aucun de ces dispositifs n'est autorisé dans le lotissement.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir schéma d'aménagement d'ensemble

- Respecter la topographie naturelle, conserver les pentes et mouvements de terrain, les murets de soutènements en pierre
- Aménager la pente (escaliers, pas d'ânes...) sans nivellement excessif

Le découpage parcellaire est indicatif. L'implantation précise des limites parcellaires doivent obéir à la topographie du site et à la conservation des éléments paysagers identitaires du site (bosquet, muret de pierre...). Le bornage sera réalisé par un géomètre.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir schéma d'aménagement d'ensemble ;

Les constructions sont à l'alignement sur l'espace public, en tout ou partie. La composition du bâti et des espaces le desservant doit être justifié par la topographie.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir schéma d'aménagement d'ensemble ;

Toute implantation de construction est interdite en fond de parcelle constituant une limite urbaine.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Voir schéma d'aménagement d'ensemble

Sans objet



ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Voir schéma d'aménagement d'ensemble

Les constructions doivent s'implanter sur les plate-formes définies par le schéma d'aménagement d'ensemble. Celles-ci seront réalisées par le lotisseur.

Les garages devront être réalisés aux emplacements prévus à cet effet dans le schéma général.

En aucun cas les emprises des constructions ne devront sortir de l'emprise des plate-formes.

Afin de respecter la topographie du site, intégrer le volume bâti à la pente naturelle en minimisant les talus et remblais.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Voir schéma d'aménagement d'ensemble

La hauteur des constructions est conseillée à deux niveaux et limitée à trois niveaux à partir du sol naturel. Cette hauteur peut s'étager en suivant le dénivelé

Tenir compte pour la volumétrie de la hauteur moyenne **depuis le col de Triby, de l'épannelage et des pentes du terrain.**

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Voir schéma d'aménagement d'ensemble.

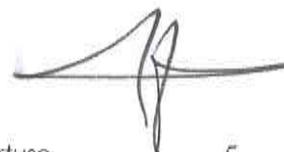
De manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages :

- choisir les matériaux et utiliser une palette de couleur qui se réfèrent aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin

- proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France

Implantation :

Les faitages et égouts de toit sont disposées parallèlement à la voie principale, sauf en cas de contrainte majeur liée à la topographie du site.



Couverture :

Couvrir de tuiles canales à courants et à couvrants de tons mêlés et patinés.

L'emploi de matériaux brillants en couverture comme en façades est interdit.

Murs et parements :

Le type d'enduits et leurs couleurs seront comme définis par la ZPPAUP.

Menuiseries :

Elles seront en bois et peintes dans la tonalité pastel.

Elles comporteront au moins un petit bois au 2/3 supérieures de la baie.

La porte d'entrée sera réalisée dans la même tonalité, mais plus soutenue.

Terrasses :

Les terrasses en toiture sont interdites. Les loggias peuvent être autorisées.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Voir schéma d'aménagement d'ensemble

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement par logement est assurée sur l'avant de chaque parcelle.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir schéma d'aménagement d'ensemble ;

Les plantations .:

Toute coupe, abattage, plantation sont soumis dans ce secteur à autorisation préalable. Toute demande d'autorisation concernant la construction d'un volume bâti ou d'une clôture doit aussi comporter un repérage des végétaux existants et de leur dénomination.

Les essences végétales doivent rester dans la palette méditerranéenne adaptée à la commune de Duilhac :

- pour les chemins utiliser des palettes :

soit liées à la garrigue : chêne vert, cistes, viornes tin...,

soit comprenant des amandiers autres arbres fruitiers de transitions (figuier) selon leur lien avec le paysage « naturel » ou le paysage plus urbanisé.

- pour les arrières des parcelles, en contact avec les espaces « naturels » et « le grand paysage » les plantations selon les palettes suivantes :

soit en référence à la palette des jardins vivriers ou d'agrément : amandier, figuier, pêcher, vigne, chèvrefeuille...

soit en référence à la palette de la « garrigue » chêne vert, ciste, viorne tin...

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

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

- les haies : planter des essences locales mélangées et non conduites (amandiers, oliviers, cyprès fastigié, mimosas, viorne tin...).

Les Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Des murs de clôtures en pierre seront réalisés par le lotisseur en limite séparative de la voie publique. Les autres clôtures seront à la charge des propriétaires privés et devront être réalisées selon les prescriptions suivantes :

- murets de pierre de pays maçonnés de manière identique à ceux existants ou réalisés par le lotisseur

- clôtures grillagées à mailles rectangles pour favoriser la transparence. Celles-ci seront fixées sur poteaux bois et n'excéderont pas 1m. En dessus du niveau NGF 382, les clôtures doivent être très limitées afin de conserver l'aspect naturel de la zone garrigue.

Les soutènements :

Dans l'aménagement de la parcelle ils contribuent à la création de terrasse en prolongement de l'habitation. Ils peuvent dans certains cas constituer la clôture sur le domaine public ou sur le domaine privé.

- construire un mur de soutènement en pierres sèches d'origine locale pour toute modification du terrain naturel

- préserver, restaurer et remplacer les murs de soutènements existants.

Les 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

- les garde-corps sont soit en ferronnerie (éviter les garde corps au dessin complexe et les peindre – palette de couleurs sous approbation de l'Architecte des Bâtiments de France) soit dans le prolongement du soutènement, en maçonnerie de pierre (cette solution est préférable)



Les vérandas :

- inclure dans le volume du bâti la création de toute véranda
- peindre les structures (palette de couleurs sous approbation de l'Architecte des Bâtiments de France)

Les portes et portillons :

- réaliser portes, portails et portillons en bois ou en métal peint. Préciser la teinte souhaitée sur nuancier lors du dépôt de demande d'autorisation.
- Ponctuellement, le mur de clôture peut inclure un portillon ou une porte donnant sur le domaine public. Dans ce cas, la hauteur du mur doit au moins régner pour intégrer la hauteur de la porte.

Edicules et mobilier de jardin :

- autoriser seules les constructions suivantes de bois ou de métal ou de fer forgé, sans utiliser de profilé aluminium brillant : tonnelles, pergolas, treilles, serres.
- implanter ce bâti de jardin soit sur une limite mitoyenne, soit sur une limite avec le domaine public (sauf dans le cas des fonds de parcelles formant la limite urbaine), soit en articulation avec un mur de soutènement à l'intérieur de la parcelle.

Les piscines et bassins

- l'usage de la couleur bleue en revêtement de bassin est interdit
- mettre en œuvre un revêtement intérieur des pièces d'eau de teinte vert clair, grise ou beige
- limiter la plage à une « sortie de bain » en caillebotis de bois
- limiter les parties minérales à la margelle. Utiliser des matériaux d'origine locale pour en traiter les margelles, en évitant les matériaux clairs et réfléchissants
- intégrer bassins, fontaines et piscine dans la composition du jardin et dans sa topographie
- intégrer les dispositifs techniques soit dans un local existant, soit dans les soutènements des terrasses, soit en les enterrant.

Les piscines doivent être implantées dans un aménagement de cour ou de jardin le moins visible de près comme de loin des espaces publics et des points de vue exceptionnels (les abords du Col de Triby, le col de Croix Dessus, le château et son accès).

Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et non celui des eaux usées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : SURFACE HORS ŒUVRE NETTE MAXIMALE (SHON)

La surface hors œuvre nette maximale du lotissement sera de 2940 m², soit :

- pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17 et 18 :
SHON maximale de 150 m²
- pour les lots 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 :
SHON maximale de 180 m².