

LES
TERRASSES
DU
Rec Audié
SALLÈS-D'AUDE

26 AVR. 2022

REGLEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
3 AVENUE DE LA COUPE
11 100 - NARBONNE
Tél : 04 68 33 01 02



MAITRE D'OEUVRE

OPALE
ZA LA PLAINE
11 300 - Cournanel
Tél : 04 68 69 20 21



GEOMETRE EXPERT

GEO SUD OUEST
CENTRE D'AFFAIRES St CRESCENT
11 100 - NARBONNE
Tél : 04 68 32 17 91



ARCHITECTE

TRAM ARCHITECTE
JEFFREY CARDOT / ARCHITECTE D.P.L.G
20 RUE PAUL LOUIS COURIER
11 100 - NARBONNE



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE
42 ALLEE D'IANA
11 000 - CARCASSONNE
Tél : 06 31 84 89 89

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – INTRODUCTION.....	2
ARTICLE 1.1 – Présentation	2
ARTICLE 1.2 – Objectifs du règlement spécifique et opposabilité	2
 CHAPITRE 2 - CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT	4
ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	4
ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol.....	4
ARTICLE 2.3 – Règles de construction	7
ARTICLE 2.4 – Emprise au sol des constructions	16
ARTICLE 2.5 – Surface imperméabilisée des lots.....	16
ARTICLE 2.6 – Stationnements	17
ARTICLE 2.7 – Espaces verts libres et plantations	17
ARTICLE 2.8 – Gestion des déchets	18
 CHAPITRE 3 - TABLEAU DES SURFACES	19



26 AVR. 2022



CHAPITRE 1 – INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Sallèles d'Aude, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « Les Terrasses du Rec Audié ». La superficie totale de l'opération est d'environ 5953 m² environ. Le terrain d'assiette du projet est cadastré section BN n°17.

Il est précisé que la désignation cadastrale de parcelle comprise dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de 8 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles. La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement. Le projet comportera donc un total de 8 logement maximum soit un logement par lot.

Les constructions devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune.

Afin d'assurer une bonne insertion dans le site et de respecter l'environnement, les dispositions urbanistiques prises sont les suivantes :

- Des clauses spécifiques précisant en particulier la nature des matériaux autorisés, les clôtures, etc. sont décrites dans ce présent règlement.
- Des végétaux d'essences exclusivement méditerranéennes devront être choisis pour les aménagements des espaces publics et privés du lotissement.
- Il est, de plus, conseillé aux acquéreurs de s'attacher les services d'un architecte afin, d'une part, d'insérer le plus harmonieusement possible leur construction et, d'autre part, d'être conseillé au mieux et de façon impartiale sur les diverses réglementations et techniques de construction en termes de santé, de développement durable et d'énergies renouvelables.

ARTICLE 1.2 – Objectifs du règlement spécifique et opposabilité

Ce règlement spécifique ne se substitue pas au PLU en vigueur sur la commune. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des maisons dans le cadre du lotissement « *Les Terrasses du Rec Audié* ». Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être annexé à tous les actes successifs de vente.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement et au Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement a également pour objectif d'éclairer et d'orienter les acquéreurs vers des principes constructifs de qualité. La finalité étant d'obtenir une architecture harmonieuse et qualitative en adéquation avec son environnement.



26 AVR 2022

CHAPITRE 2 - CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

1. Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage d’habitation uniquement. Le projet comportera un total de 8 logements soit 1 logement par lot.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites.
Les professions libérales ne sont pas autorisées.

ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol

1. Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), ainsi l’accès à chaque lot est imposé.

2. Desserte par les réseaux

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

Concernant les eaux pluviales, les acquéreurs ont l’obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...), dans la limite de 200m² imperméabilisables par lot et de les traiter par un système de rétention à la parcelle selon

3 configurations possibles :

- Type 1 : fossé de rétention infiltration en fond de lot ;
- Type 2 : Rétention sur toit terrasse (ou bâche étanche sous vide sanitaire) avec fossé d’infiltration (rejet) en fond de lot ;
- Type 3 : Rétention mixte : rétention sur toiture terrasse + fossé de rétention infiltration en fond de lot.

De plus, l’ensemble des lots devront prévoir un vide sanitaire en calant le niveau du premier plancher habitable à la cote TN +0.40 m minimum.



3. Caractéristiques des terrains

Les surfaces de plancher des lots du lotissement sont indiquées dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- Division parcellaire

La division parcellaire résultant du permis d'aménager du lotissement est définie au plan de masse (PA4 B) et au plan de composition (PA4 A) joints au dossier.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition de ce règlement : le numéro du lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher attribuée.

- Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectuée par le géomètre-expert de l'opération.

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

4. Regroupement de lots

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La Surface De Plancher (SDP) disponible sera alors la somme des SDP de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de composition du lotissement subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

5. Utilisations par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec le lotisseur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés par lui.

6. Servitudes et obligations particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A), l'ensemble des lots disposent d'une partie de leur parcelle située en zone AZI. Dans cette zone sont autorisées :
 - Les constructions annexes non contigües à la construction principale (abris de jardin, abris piscine, etc.), hors garage, à condition de ne pas dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres.
 - Les piscines, à condition de respecter un recul d'au minimum 2,00 mètres (murs extérieurs du bassin) par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives.

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), l'ensemble des lots disposeront d'une bande de retrait de 7,00 mètres par rapport aux berges hautes du ruisseau. Aucune construction (hors clôture), ni plantation n'est autorisée.

La clôture près du ruisseau devra être édifiée en arrière du ruisseau, à une distance de 3,00 mètres de la crête haute du ruisseau (cf. article 2.3.4 Clôtures du présent règlement).

L'ensemble des acquéreurs devront, à leur charge, réaliser un portillon dans la clôture et entretenir les abords du ruisseau. La végétation existante près du ruisseau devra être préservée au maximum, sans toutefois obstruer l'écoulement naturel de l'eau.

- Servitude de rétention à la parcelle :** conformément à la Notice hydraulique du Permis d'Aménager, l'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle à la charge des acquéreurs.

Ainsi, lorsqu'il pleut, les eaux de pluies devront s'infiltrer sur les parties perméables du terrain. Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées du lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...), dans la limite de 200m² imperméabilisés par lot, devront être gérées par les acquéreurs afin de les diriger gravitairement vers un système de rétention à la parcelle dont les acquéreurs ont la charge de réaliser et d'entretenir.

En appliquant le ratio Mise de 90 l/m² imperméable, le volume de rétention à mettre en œuvre pour chaque parcelle sera à **minima de 18 m³**.

Les rétentions pourront être réalisées parmi trois configurations possibles :

- Type 1 : fossé de rétention infiltration en fond de lot ;
- Type 2 : Rétention sur toit terrasse (ou bâche étanche sous vide sanitaire) avec fossé d'infiltration (rejet) en fond de lot ;
- Type 3 : Rétention mixte : rétention sur toiture terrasse + fossé de rétention infiltration en fond de lot.

Les acquéreurs choisiront le mode de rétention le plus adapté à leur projet d'aménagement.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul justifiant le type de rétention choisit et le volume de rétention prévu et devra être jointe à la demande de permis de construire.

26 AVR 2022



- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 1 sera grevé d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eaux pluviales de largeur variable. L'acquéreur aura obligation de le maintenir et de l'entretenir à sa charge, aucune plantation dans le fossé n'est autorisée. De plus, l'acquéreur devra se clôturer en retrait du fossé, sur la crête haute. La clôture devra être réalisée en grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 1 dispose d'arbres existants dont il aura l'obligation de maintenir et d'entretenir.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et à l'OAP en vigueur sur le site, les constructions principales (hors abris de jardin, abris à piscine et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25 mètres depuis l'emprise publique.
- Pour l'ensemble des lots, le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat et à leur surface habitable uniquement doit être édifié à 0,40 mètre minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher).

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

1. Implantation et volumétrie des constructions

Pour des raisons de composition architecturale des futures constructions et d'intégration dans le site de l'opération, l'aménageur a fait le choix, conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, de déroger aux règles d'urbanisme pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Les futurs acquéreurs bénéficieront donc d'une plus grande amplitude de construction afin de favoriser le développement en plain-pied et ainsi limiter les constructions en R+1 et les masques d'ensoleillement que cela peut générer.

De plus, l'aménageur a fait le choix de déroger à l'obligation de recul de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives, lorsqu'une ou plusieurs baies principales sont créées sur une façade, permettant ainsi aux acquéreurs d'avoir une plus grande amplitude constructible, favorisant alors le développement des constructions en plain-pied.

Ainsi, l'implantation des constructions se fera conformément aux zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B).

Les emprises constructibles varient en fonction de la position et de l'orientation des lots. Elles devront obligatoirement être respectées. De manière générale, l'implantation au plus proche des limites Nord est à

favoriser afin de dégager un maximum de surface pour les jardins au Sud, le faitage de toitures des constructions devront être impérativement parallèle à la limite de propriété donnant sur la voie d'accès.

a) Implantation des constructions :

▪ **L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :**

- Les constructions devront respecter les indications du plan de masse (PA4 B).
- **Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les constructions principales (hors abris de jardin, abris à piscine et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25 mètres par rapport à l'emprise publique.**

• **L'implantation par rapport aux limites séparatives :**

- Soit en limite séparative lorsque le plan de masse l'autorise, à conditions :
 - De respecter les hauteurs maximales autorisées du le plan de masse (PA4 B) et le règlement (PA10) ;
 - De ne pas excéder une longueur de 15,00 mètres sur cette limite ;
- Soit en retrait des limites séparatives à condition de respecter le recul minimum imposé sur le plan de masse (PA4 B)

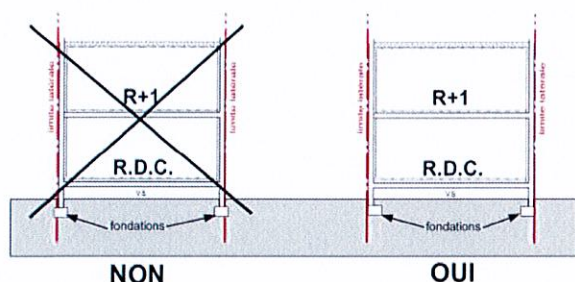
Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), au-delà de la bande des 25 mètres et dans l'emprise autorisée uniquement, sont admis :

- **Les constructions annexes non contigües à la construction principale (abris de jardin, abris piscine, etc.), hors garage, à condition de ne pas dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres.**
- **Les piscines, à condition de respecter un recul d'au minimum 2,00 mètres (murs extérieurs du bassin) par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives.**

Une tolérance est accordée pour les débords de toiture et les casquettes se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum. Tous débords sur une parcelle mitoyenne est interdit.

- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : Sans objet.**

Les constructions devront avoir des volumes simples. Les imbrications ou jeux de volumes sont autorisés mais toutes formes et figures géométriques complexes et non maîtrisées sont à éviter.



Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) de la parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété voisine.

b) Hauteur des constructions :

Le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat et à leur surface habitable uniquement doit être édifié à 0,40 mètre minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher). Les constructions seront limitées à deux niveaux (R+1 maximum)

Les constructions autorisées uniquement en R+0 conformément au plan de masse (PA4 B) ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3,00 mètres à l'égout du toit et 4,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère sur la limite séparative.

Les constructions autorisées en R+1 conformément au plan de masse (PA4 B) ne pourront dépasser une hauteur maximale de 6,00 mètres à l'égout du toit et 8,00 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale (abris de jardin, cabanons, etc.) ne peut excéder une hauteur totale de 2,50 mètres depuis le sol naturel avant travaux.

2. Toitures

a) Les couvertures

- **Pente et faîtage :** la pente des toitures ne pourra être supérieure à 33% entre des toitures.
Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terre cuite de tons mêlés et patinés et en débord de façade jusqu'à 50cm en dehors des zones constructibles indiquées au plan de masse (PA4B).
- **Toiture terrasse :** les toitures terrasses sont autorisées. Les teintes de vert, rouge et en aluminium sont proscrits. Elles devront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou de préférence végétalisées.



26 AVR. 2022



Les couvertures type bac aciers et plaques sous tuiles apparentes sont interdites.

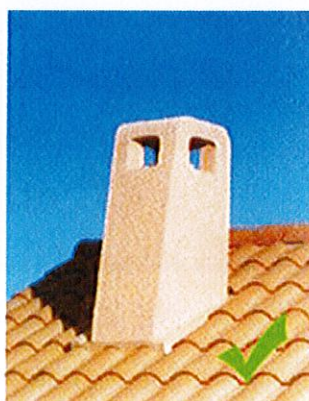
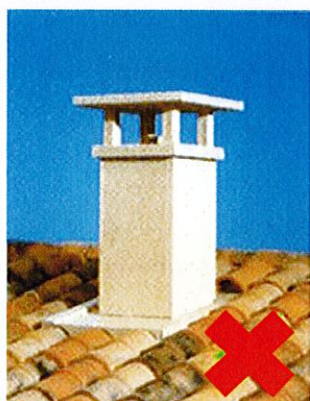
Les génoises sont interdites.

Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.

Les garde-corps de ces terrasses pourront être traités : en maçonnerie pleine enduite, en tôle d'acier pleine ou découpée, câble tendu et vitrage clair ou dépoli. Les garde-corps en fer forgé avec volutes sont interdits.

Les conduits de cheminées seront rassemblés au maximum, bâtis à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle.

Le couronnement pourra être réalisé en dalles béton. Les souches seront réalisées au plus près du faîtage afin d'éviter des hauteurs de souche trop importante.



Le cheminement des eaux pluviales de la toiture jusqu'au système de rétention réalisé par l'acquéreur devra apparaître sur le plan de masse du permis de construire.

Tout rejet d'eau pluviale sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit. Chaque acquéreur devra renvoyer ses eaux gravitairement vers le système de rétention réalisé à sa charge.

Les sous-faces seront systématiquement traitées avec soin, elles pourront être habillées :

- En Aluminium ;
- En PVC ;
- En bois.



Si elles sont traitées en aluminium, la teinte des gouttières et des descentes sera identique aux sous faces des débords de toiture. Dans le cas d'une zinguerie traitée en zinc, la différence de teinte avec l'habillage est tolérée.

Les gouttières moulurées sont interdites.
Les habillages de débord de toit en PVC sont interdits

b) Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Les panneaux devront faire partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et figurer explicitement dans la demande de permis de construire, notamment dans les documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement. Les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer à la pente du toit et aux volumes architecturaux.

c) Ouverture dans la toiture

Des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume du bâti et les pentes de toiture. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture.

d) Antennes, paraboles, climatiseurs et sorties d'air

Les antennes et paraboles ne doivent pas être placées en façade sur rue. Elles doivent être, dans la mesure du possible placées à l'intérieur des constructions. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire leur l'impact visuel.

Les groupes extérieurs de climatisation sont interdits côté voies et espaces publics. Les entrées et sorties d'air murales des ballons thermodynamiques en doivent pas être visibles depuis l'espace public. L'emplacement projeté pour les groupes extérieurs devra apparaître sur les plans du permis de construire. Pour dissimuler les groupes techniques, de petits ouvrages brise-vues en maçonnerie enduite ou en tasseaux de bois pourront être bâtis hors zones d'implantations définies sur le plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B). De la même manière, les haies vives brise-vues sont autorisées.

Chaque acquéreur veillera à ce que l'emplacement retenu pour implanter les groupes extérieurs n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

26 AVR. 2022



3. Traitements des façades

a) Matériaux

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

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec le caractère des lieux environnants.

Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales.

L'emploi de tôles galvanisées est interdit.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblable à celles des enduits traditionnelles locaux.

Les cabanes, chalets ou autres constructions annexes en bois ou autres matériaux non traditionnels sont autorisés dans la limite de 10 m² de surface de plancher. Au-delà de cette surface, l'aspect extérieur de ces constructions doit être identique à celui de l'habitation principale.

Les enduits écrasés ou rustiques sont proscrits.

Les chaines d'angles ou parement en enduit façon pierre de taille sont interdits.

b) Éléments de modénature

L'utilisation de pare-soleils verticaux fixes ou amovibles est à encourager pour moduler les effets du soleil. Ils constituent des éléments importants de la construction qui participent à créer une variété d'ambiances à l'intérieur des pièces et à améliorer le confort thermique des logements.

Les pergolas pourront être traitées, en serrurerie avec des profils en acier pré laqué, aluminium laqué et de teinte gris anthracite RAL7016 ou en bois. Les éléments structurels seront droits et non cintrés.

Les pergolas pourront également être de type bioclimatique.



c) Ouvertures et percements

Les ouvertures et les menuiseries doivent être disposées harmonieusement. Elles seront obligatoirement plus hautes que larges, sauf pour les ouvertures de garage.

Les arcs segmentaires et pleins cintrés sont interdits.

26 AVR. 2022



Les façades doivent être composées. Une cohérence doit être recherchée à l'échelle du bâtiment.

Les fermetures seront constituées de bois peint à lames verticales larges ou à panneaux. L'occultation pourra également être assurée par des volets roulants en PVC sous réserve que le coffre ne soit pas visible mais intégré à la maçonnerie.

Les volets ouvrant à la française doivent présenter une surface de traitement uniforme, sans contreventement ni autre motif apparent. L'utilisation de volets à écharpes est proscrite.

La quincaillerie pour les volets (arrêt de volets, gonds, pentures, espagnolettes, etc. ...) sera la plus sobre possible.

d) Matériaux des menuiseries

Les menuiseries seront soit :

- En bois (peint ou lasuré incolore façon bois naturel) ;
- En acier à rupteur de pont thermique ou avec âme isolante pour les portes pleines ;
- En PVC ;
- En aluminium.

Pour les vitrages des menuiseries, l'emploi de petits bois de tout type (véritables, collés ou intercalaires) qui diviseraient les vitrages en petits carreaux est à proscrire.

4. Clôtures

Les murs existants seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublé d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles.

En limite d'opération, les lots s'adosseront aux clôtures existantes. Si les clôtures ne sont pas existantes, l'ensemble des lots créés seront clôturés conformément aux règles édictées ci-dessous.

Les clôtures sur rues seront limitées par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur, la teinte de l'enduit sera blanc crème (RAL 9001 ou similaire), enduit sur l'ensemble de ses faces, surmonté d'un grillage rigide de 1,00 mètre de hauteur gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) assurant une transparence, l'ensemble devra mesurer 1,80 mètre de hauteur. **Les clôtures devront être doublées d'une haie vive arbustive d'essences locales.**

Pour rappel, le lot 1 est grevé d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eaux pluviales de largeur variable. L'acquéreur aura obligation de le maintenir et de l'entretenir à sa charge, aucune plantation dans le fossé n'est autorisée. De plus, l'acquéreur devra se clôturer en retrait du fossé, sur la crête haute. La clôture devra être réalisée en grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale.

Les clôtures en limites latérales et arrières seront réalisées par un grillage rigide gris anthracite (RAL7016 ou similaire), d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, **doublée d'une haie vive arbustive d'essences locales.**

La clôture en fond de lot, près du ruisseau, devra être édifiée en arrière du ruisseau, à une distance de 3,00 mètres de la crête haute du ruisseau.

La clôture devra être réalisée par un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. De plus, un portillon devra être réalisé dans la clôture afin d'entretenir les abords du ruisseau, à la charge des acquéreurs. La végétation existante près du ruisseau devra être préservée au maximum, sans toutefois obstruer l'écoulement naturel de l'eau.

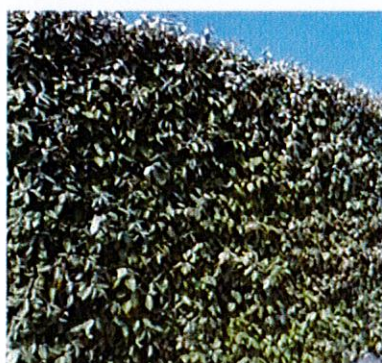
Les murs bahuts devront impérativement être enduits sur l'ensemble de ses faces.



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

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

Les clôtures grillagées (grillage seul ou mur + grillage) seront obligatoirement doublées de haies végétales, composées d'essences locales, à la charge de l'acquéreur (voir ci-dessous des exemples de végétaux pouvant être utilisés).



ELAGNUS X EBBINGEI



JASMIN ETOILE



PISTACIA LENTISCUS



VIBURNUM TINUS



PITTOSPORUM TOBIRA



PITTOSPORUM TENUIFOLIUM



26 AVR. 2022

5. Portails et portillons

La hauteur totale des portails et portillons ne devra pas excéder 1,80 mètre et devra être d'une hauteur identique à celle de la clôture sur voie et emprises publiques.

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

Ils seront de préférence métalliques et de teinte gris anthracite RAL7016, ou similaire.

6. Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos

Ces derniers devront être réalisés en transparence hydraulique, et seront traités de préférence par un béton poreux, des dalles alvéolaires ou des pavés enherbés.

ARTICLE 2.4 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume des constructions (villa et annexes), tous débords et surplomb inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 50 cm de débord.

Les piscines (hors sol ou non) sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol, à l'exception des piscines gonflables et tubulaires.

Selon le PLU en vigueur sur la commune, en zone AU1, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de terrain.

Toutefois, l'aménageur a fait le choix d'imposer une surface d'emprise au sol plus restreinte par lot afin de limiter l'artificialisation des sols.

Ainsi, la surface autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10).

ARTICLE 2.5 – Surface imperméabilisée des lots

L'imperméabilisation des sols correspond à toutes les surfaces imperméables réalisées sur chaque lot. Elle comprend l'emprise au sol des constructions (villa et annexes), mais également les accès, stationnements, allées, terrasses, etc. dont le revêtement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales.

Selon le PLU en vigueur sur la commune, l'imperméabilisation des parcelles ne pourra excéder 70% de la surface. Toutefois, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménageur a fait le choix d'imposer une surface maximale de 200m² imperméabilisé pour chaque lot au regard de la gestion des eaux pluviales à réaliser à la charge des acquéreurs.



Ainsi, la surface autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10).

Pour rappel, chaque acquéreur devra fournir au dossier de Demande de Permis de Construire une notice Hydraulique pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellements de chaque parcelle, en tenant compte de ce qui suit. Concernant les eaux pluviales, les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot, dans la limite de 200m² imperméabilisés par lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les traiter parmi l'une des trois configurations possibles :

- *Type 1 : fossé de rétention infiltration en fond de lot ;*
- *Type 2 : Rétention sur toit terrasse (ou bâche étanche sous vide sanitaire) avec fossé d'infiltration (rejet) en fond de lot ;*
- *Type 3 : Rétention mixte : rétention sur toiture terrasse + fossé de rétention infiltration en fond de lot.*

De plus, l'ensemble des lots devront réaliser un vide sanitaire en calant le niveau plancher habitable à la cote TN +0.40 m minimum.

ARTICLE 2.6 – Stationnements

Pour les constructions à usage d'habitation, il est obligatoire de réaliser minimum 2 places de stationnement non closes par lot.

Ainsi, les acquéreurs devront réaliser au minimum, deux places de stationnement non closes d'une superficie de 25m² sur les lots selon l'implantation définie au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B).

ARTICLE 2.7 – Espaces verts libres et plantations

Les espaces privés non bâtis seront végétalisés et plantés au minimum d'un arbre de hautes tiges.

Les végétaux seront de préférence choisis dans les essences méditerranéennes définies dans le Guide Végétal du CAUE du Languedoc-Roussillon.

L'ensemble des acquéreurs devront, à leur charge, réaliser un portillon dans la clôture et entretenir les abords du ruisseau. La végétation existante près du ruisseau devra être préservée au maximum, sans toutefois obstruer l'écoulement naturel de l'eau.

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

ARTICLE 2.8 – Gestion des déchets

Les ordures ménagères ainsi que les déchets recyclables seront à déposer par les acquéreurs dans les bacs correspondants prévus au niveau du local existant situé le long de l'Avenue du Saint Cyr (2 bacs OM et 1 bac de tri), indiqué sur le plan de masse (PA4 B).



CHAPITRE 3 - TABLEAU DES SURFACES

Numéro du lot	Surface des lots (m ²)			Surface de plancher des lots (m ²)	Emprise au sol maximale des lots (m ²)	Surface imperméabilisée des lots (m ²)
	TERRAIN CONSTRUCTIBLE	PARCELLE INCONSTRUCTIBLE	SURFACE TOTALE DU TERRAIN			
1	488	138	626	300	188	200
2	481	130	611	300	188	200
3	498	130	628	300	188	200
4	530	146	676	300	200	200
5	555	131	686	300	200	200
6	586	131	717	300	200	200
7	618	131	749	300	200	200
8	725	146	871	300	200	200
TOTAL LOTS	4 481 m²	1 083 m²	5 564 m²	2 400 m²	1 564 m²	1 600 m²
VOIRIE STATIONNEMENTS	SANS OBJET		355 m²	SANS OBJET		
ESPACES VERTS			34 m²			
TOTAUX			5 953 m²	2 400 m²	1 564 m²	1 600 m²

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


MHECTARE.fr
 Avenue de la Coupé
 11 100 NARBONNE
 Tél : 04.68.33.31.02
 SIREN 351.338.000

26 AVR. 2022



Fait à Narbonne
Le 14 Avril 2022

Le Maître d'Ouvrage