

# Permis d'Aménager

# PA10

Département de l'Aude  
**Commune de GINESTAS**

## LOTISSEMENT

## « Les Jardins de la Lauze »

# Règlement

### MAÎTRE D'OUVRAGE

**LOUXOR**  
FONCIER

SAS LOUXOR FONCIER  
9 quai Victor Hugo  
11100 NARBONNE  
06 11 12 42 96  
[pvergely@hotmail.com](mailto:pvergely@hotmail.com)

### MAÎTRE D'OEUVRE



### ARCHITECTE

Architecte  
**J**

Julie POLLART  
ARCHITECTE HMONP

RUE DU GLEBAS  
34210 FERRALS LES MONTAGNES  
06.50.17.26.28  
[juliepollart@gmail.com](mailto:juliepollart@gmail.com)

Dossier n° 6137

Indice	Fichier	Nature des Modifications	Terrain	Superficie	Date	Auteur

**SOMMAIRE**

<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>ASSIETTE FONCIERE</b>	<b>3</b>
<b>MORCELLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE II - SERVITUDES FONCIERES GENERALES - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE AU 1 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<b>6</b>
<b>SERVITUDES DIVERSES</b>	<b>6</b>
<b>UTILISATION PAR DES TIERS</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	<b>7</b>
<b>DIVISION PARCELLAIRE</b>	<b>7</b>
<b>MODIFICATION PARCELLAIRE</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AU EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE AU 9 - POURCENTAGE DE L'EMPRISE AU SOL</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES - ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 15 - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT</b>	<b>14</b>

**ANNEXE 1 - TABLEAU DE REPARTITION ET DE DESTINATION DES ZONES PRIVATIVES.**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### Rappel des règles du PLU

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et toutes activités compatibles avec l'habitation, urbanisable uniquement après la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Cette zone comprend six secteurs physiquement indépendants, avec un indice de « a » à « f » permettant de les identifier et de les phaser dans le temps.

La zone concernée par l'opération est la zone AUa correspondant au secteur de *La Lauze*.

### ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique à l'aménagement d'un lotissement dénommé "Les Jardins de la Lauze " situé sur la Commune de GINESTAS dans le département de l'Aude, réalisé en une tranche conformément au plan de masse (pièce PA4).

L'ensemble des terrains le composant est cadastré de la manière suivante :

**Section AE 54 partie et 189.**

**Contenance 5570 m<sup>2</sup>**

Il figure dans la zone AUa du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle que définie ci-dessus se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- à chacune des zones privatives
- aux espaces publics

### MORCELLEMENT

Le présent lotissement dénommé "LES JARDINS DE LA LAUZE " est réalisé en une tranche. Il est composé de 13 lots dont 10 lots destinés à usage d'habitation.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

<b>Surfaces privatives</b>	<b>4 032 m<sup>2</sup></b>
<b>Voirie et espaces communs</b>	<b>1 297 m<sup>2</sup></b>
<b>Nouveaux espaces verts</b>	<b>232 m<sup>2</sup></b>
<b>Poste de relevage</b>	<b>9 m<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>	<b>5 570 m<sup>2</sup></b>

## **OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT**

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées au propriétaire des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement ainsi qu'à tout titulaire de bail.

Il 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 les actes successifs de vente, location baux, par voie de reproduction intégrale.

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

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles de l'urbanisme.

Le présent règlement d'urbanisme applicable dans le lotissement "LES JARDINS DE LA LAUZE " est celui de la zone AUa du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de GINESTAS.

Ce règlement est complété par les dispositions particulières contenues dans les articles suivants.

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

**Si ces règles sont plus restrictives, elles primeront 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 prévue en la matière.**

## **CHAPITRE II - SERVITUDES FONCIERES GENERALES - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE AU 1 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT**

#### **Rappel des règles du PLU**

*Sont interdites , dans toute la zone, les constructions à usage :*

- d'exploitation agricole ou forestière ;*
- d'industrie ;*
- d'entrepôt ;*
- le stationnement de caravanes ;*
- les installations légères de loisirs ;*
- les carrières ;*
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;*
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;*
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;*
- les installations classées pour la protection de l'environnement.*

**ARTICLE AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A  
CONDITIONS PARTICULIERES****Rappel des règles du PLU**

*Toute opération doit s'intégrer dans un plan d'aménagement d'ensemble (de type ZAC, lotissement, opérations groupées, PAE,...) sur chacun des secteurs définies ci-dessus nommés de «a» à «f». Les opérations de construction au coup par coup sont exclues.*

*Le secteur c'est ouvert sous réserve du raccordement possible à la nouvelle station d'épuration.*

*Les secteurs AUd, AUe et AUf ne seront ouverts qu'après une modification du PLU. précisant les plans d'ensemble de chacun d'eux.*

**CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE****Rappel des règles du PLU*****Se référer aux annexes du SDIS.***

*Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.*

*Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Si le terrain est clos, un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être aménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.*

*Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).*

**Prescriptions particulières:**

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, tels qu'elles sont définies au plan de masse (PA4) du lotissement.

**ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****Rappel des règles du PLU**Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Electricité et Téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense contre l'incendie

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

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau.

**Prescriptions particulières:**

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

**SERVITUDES DIVERSES**

NEANT

**UTILISATION PAR DES TIERS**

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

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies, en accord avec le lotisseur.

## CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

### **ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS** **DIVISION PARCELLAIRE**

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement indiqué à l'article 2 ci-dessus est définie au plan de masse ci-annexé.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique :

a) le numéro d'ordre et la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher susceptible d'y être édifiée.

b) la surface et la nature des terrains à usage commun.

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

### **MODIFICATION PARCELLAIRE**

#### Modifications de superficies

Les superficies indiquées au plan de masse (PA4) et au tableau visés à l'article 10 ci-dessus seront approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

#### Subdivision d'un lot.

Toute subdivision est interdite.

#### Réunion de lots.

Le regroupement des lots, en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement. La surface hors œuvre nette 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 de masse (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.

### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX VOIES ET AU EMPRISES PUBLIQUES**

#### Rappel des règles du PLU

*Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.*

*Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.*

*Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à quatre mètres.*

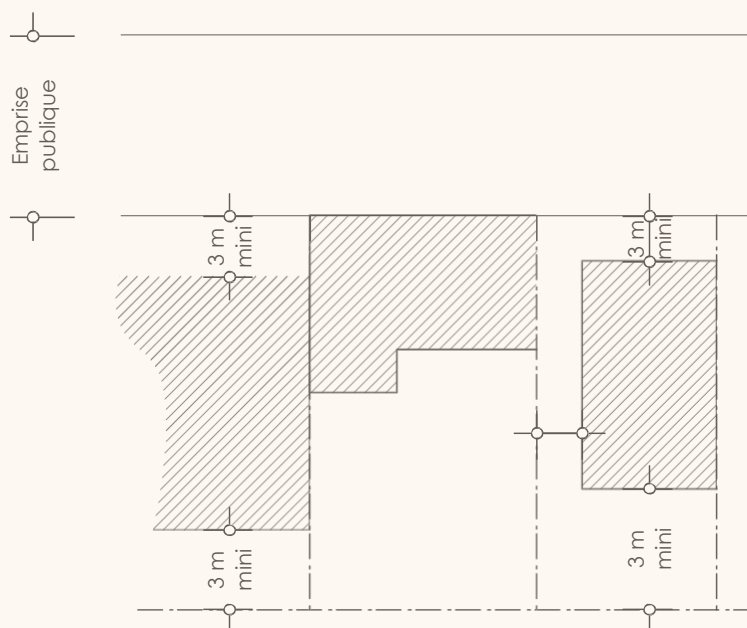
**Prescriptions particulières:****Zone constructible :**

Chaque construction devra respecter le plan de masse (PA4) à l'exception des piscines dont le bassin pourra être implanté avec un retrait minimum De 4.00m. par rapport à l'alignement.

Les rampes pour handicapés physiques sont autorisées dans les limites de la surface des lots.

**ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Rappel des règles du PLU**

*Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.*



*Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à trois mètres.*

**Prescriptions particulières:**

Chaque construction devra respecter le plan de masse (PA4) à l'exception des piscines dont le bassin devra être implanté avec un retrait minimum d'3m par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE****Rappel des règles du PLU**

*Les constructions sur une même propriété sont obligatoirement accolées. Aucune annexe ne doit être isolée.*

**ARTICLE AU 9 - POURCENTAGE DE L'EMPRISE AU SOL**

NON REGLEMENTE

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Rappel des règles du PLU**

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.  
La hauteur maximale des constructions est fixée à sept mètres cinquante.

**ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR****Rappel des règles du PLU**

*Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.  
La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. (voir schémas en annexe 2)  
Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.  
L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.  
Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.*

*Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site,*

*de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.*

*Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.*

### **Rappel des règles du PLU**

*Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.*

*Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.*

*Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.*

*Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.*

*a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :*

*Le sens des faitages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.*

*La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.*

*Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal.*

*Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.*

*Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.*

*Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum de 30% de la surface de toiture.*

*Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.*

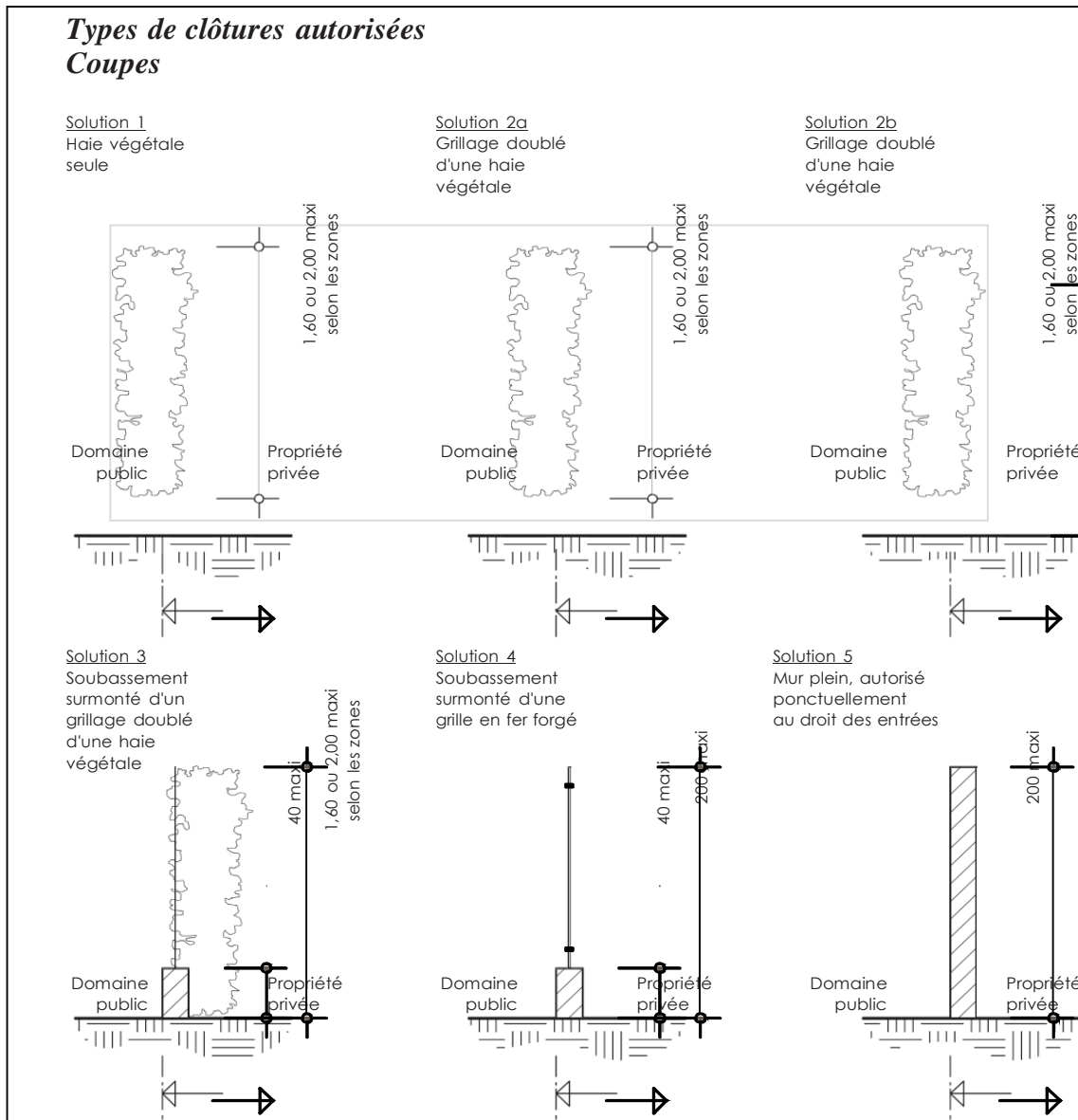
*L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.*

*Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.*

*La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.*

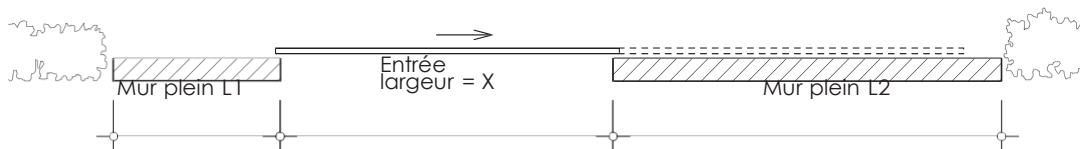
*b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.*

## Schémas de principe des clôtures

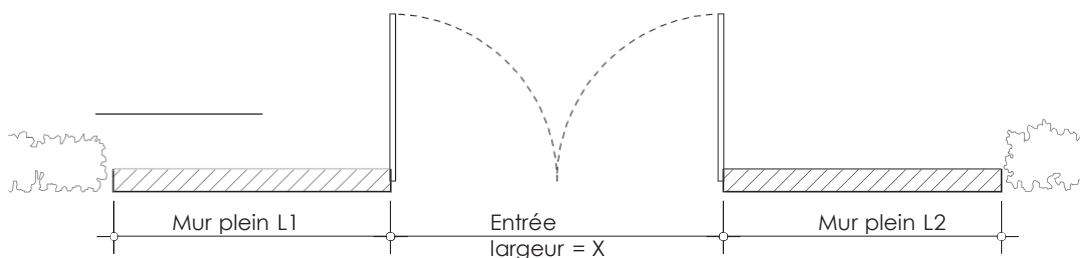


**Mur plein autorisé ponctuellement pour marquer les entrées**  
**Vues en plan**

**Exemple 1 :  $L1+L2 \geq 2X$**



**Exemple 2 :  $L1+L2 < 2X$**



**ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES****Rappel des règles du PLU**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.*

*Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :*

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface hors oeuvre nette affectée à la vente (SHON) ;*
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;*
- bureaux et activités : une place par vingt cinq mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) ;*
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure ou égale au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure au F5.*

*En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent: obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.*

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES - ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

Les acquéreurs auront obligation de planter aux moins deux arbres par lot.

Les acquereurs devront entretenir les plantations existantes, notamment au niveau de la clôture végétale en limite d'opération.

Le choix des végétaux doit être esthétique mais surtout philotechnique: besoin en eau réduit, résistance au fort ensoleillement, au gel, au vent, entretien réduit et résistance aux maladies.

Les clôtures végétales seront composées d'au moins trois essences différentes.

**Rappel des règles du PLU**

*Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.*

*Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.*

*Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées.*

*L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.*

*Les clôtures ont une hauteur maximale d'un mètre soixante.*

*Elles sont constituées (voir page 10t) :*  
*- soit d'une haie végétale seule,*  
*- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage.*  
*Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.*  
*Si elle existe, la clôture est obligatoirement continue, sans retrait*  
*Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe. Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.*  
*Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.*

#### **ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**La surface de plancher** susceptible d'être édiflée sur chaque lot sera délivré par l'aménageur à la vente des lots.

#### **ARTICLE 15 - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT**

Les lots, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement, ni obstruer même temporairement les fossés ou les caniveaux.