

Département de l'Aude

Commune de Fabrezan

PA 10

PERMIS D'AMENAGER

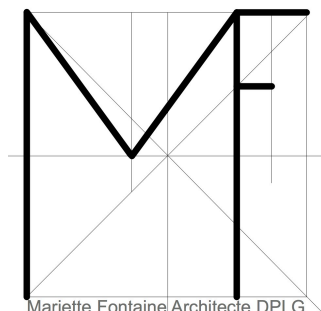
Lotissement

” Les Pradines ”

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

C A D A S T R E

Section **A**
Numéro(s) **107(P)**
Lieu-dit **Les Pujols**
Contenance 37110 m²
S. apparente mesurée XXX m²



Mariette Fontaine, Architecte DPLG

MAITRE D'OUVRAGE

SAS Louxor Foncier
9 Quai Victor Hugo
11100 Narbonne

ARCHITECTE DPLG

Mariette Fontaine
12 Rue du Mail
11120 Saint Marcel

PA10 Règlement de Lotissement

PA10 Règlement de Lotissement	2
1. ACCES :.....	3
2. STATIONNEMENT :.....	3
3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :.....	4
4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :	4
5. EMPRISE AU SOL :.....	4
6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :	4
7. ASPECT EXTERIEUR :.....	4
8. SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR LOT:	7

Règlement du lotissement Conforme à l'article R.442-6 du code de l'urbanisme

Permis de construire :

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

Tous les permis devront recevoir l'aval préalable avec visa de l'architecte coordinateur du lotissement (Cabinet Mariette Fontaine Architecte DPLG 12 rue du Mail, 11120 St Marcel sur Aude, mariette@mariette.fr, 0682882552)

Notamment chargé de l'harmonie des constructions du lotissement et de leurs éventuels vis-à-vis.

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^{ème} 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 d'urbanisme

Ne sont autorisées dans les lots que les constructions à usage d'habitation qui pourront accueillir des activités professionnelles sans stockage, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et leurs annexes, à raison d'une seule construction par lot.

1. ACCES :

Tous les accès des lots se feront obligatoirement conformément au plan de masse .

2. STATIONNEMENT :

D'une manière générale :

-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées dans le lotissement doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

-Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

-Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

-Pour les locaux accueillant des professions libérales et prestataires de services, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins générés par la destination de la construction ; la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors œuvre nette construite.

Plus particulièrement :

Le stationnement privé se fait sur parcelle

Tous les lots devront comporter

- deux places de stationnement par logement
- dont une ouverte sur la voie non close et hors clôture de dimension minimale de 5.00 m de profondeur et dans la mesure du possible de 2,50 de large.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des zones définies au plan de composition PA-4.

Cas particulier des piscines :

Les bassins des piscines et les locaux techniques pourront s'implanter conformément aux prescriptions du règlement d'urbanisme en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

Pour les lots 05,06,07,08,09, 10 et 11 les piscines devront obligatoirement s'implanter dans la limite d'emprise bâtie portée au plan de masse PA 04. Les piscines hors sols sans fondations sont autorisées hors de cette zone. L'ensemble des annexes ne pourront être bâties/fondées hors de cette zone. Pour le cas particulier des clôtures sur talus, celles-ci devront être non fondées et ne pas endommager la sécurité de la tête de talus. Tout devra être mis en oeuvre pour ne pas endommager la tête de talus et le maintien de celui-ci.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3,00m.

Dans le cas où la construction s'implante sur la limite séparative, celle-ci ne pourra avoir une hauteur supérieure à 4,50m en faitage de toiture double pente ou 3,50m au faitage en toiture à simple pente ou en toit terrasse, tout en ayant une longueur maximale de 10,00m sur la dite limite.

5. EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol maximum est délimitée sur le PA4, plan de composition.

6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des nouvelles constructions est de 6,00 m.

7. ASPECT EXTERIEUR :

1) . Toitures

Les faitages devront être majoritairement parallèles à la voirie, sauf à avoir une composition architecturale sous-tendant un projet présentant des caractéristiques différentes.

Les toitures seront en tuiles traditionnelles canal ou similaire, avec un pourcentage de pente de 25 à 33%.

Toitures terrasses

Dans la mesure où les toitures terrasses ne nuisent pas à la qualité urbaine et architecturale de la zone, elles sont autorisées. Elles seront inaccessibles du moment qu'elles s'implantent en limite parcellaire.

Les débords de toiture de plus de 0,30m sont autorisés à condition qu'ils soient compris dans les limites des prospectifs autorisés par le présent règlement.

2) . Climatiseurs

Les Climatiseurs visibles depuis la rue sont interdits.

3) . Eoliennes & panneaux solaires

Les éoliennes visibles depuis la rue sont interdites. Les panneaux photovoltaïques et solaires thermiques seront dimensionnés uniquement pour répondre aux besoins de l'autoconsommation des bâtiments afin de limiter l'impact visuel de leur implantation sur l'environnement.

4) . Clôtures

Les clôtures en limite de rue

SUR DEPARTEMENTALE 611

Les clôtures sur rue des lots 01, 02,03,18,17A, sont composées d'un mur d'une hauteur FIXE de 0,60m en maçonnerie enduite et de couleur blanc cassé (type G20 de la gamme Parex Lafarge), qui si le pétitionnaire souhaite une clôture haute, peut être surmontées d'un grillage auto-portant d'une hauteur de 1,20m de teinte noire. Cette clôture pourra être doublée d'une haie végétale uniquement, si l'on souhaite faire pare-vue.

SUR RUE INTERNE AU LOTISSEMENT

La clôture n'est pas obligatoire dans le cas de l'installation professionnelle.

Pour l'habitat les clôtures sur rue des lots 04 à 23, sont composées d'un mur d'une hauteur FIXE de 0,60m en maçonnerie enduite et de couleur blanc cassé (type G20 de la gamme Parex Lafarge), surmontées d'un grillage auto-portant d'une hauteur de 1,20 m de teinte noire doublée d'un pare vue en résine de teinte anthracite.

Les clôtures en limite de l'accès au bassin de rétention, lots 12,13,15,16

Les clôtures en limite de l'accès au bassin de rétention sont composées d'un grillage auto-portant d'une hauteur de 1,60 teinte blanche. Cette clôture pourra être doublée d'une haie végétale uniquement si l'on souhaite faire pare-vue.

Les clôtures en limite de l'espace de rétention (limite Nord des lots 11A, 12A,13A,14A,15A,16A,17A)

Les clôtures sont composées d'un grillage auto-portant d'une hauteur de 1,60 teinte blanche. Cette clôture pourra être doublée d'une haie végétale uniquement si l'on souhaite faire pare-vue.

Ces clôtures devront assurer une bonne transparence hydraulique afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux vers le bassin de rétention. Tout mur maçonné et panneaux sont interdits.

Les clôtures situées en tête de talus sur les parcelles 04,05,06,07,08,09,10,11A,11B, au Sud, ne devront pas être fondées, elles seront composées grillage auto-portant d'une hauteur de 1,60 teinte blanche. Le talus devra être entretenu par les propriétaires des lots.

Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives sont composées:

- dans l'emprise constructible, d'un mur d'une hauteur FIXE de 0,60m en maçonnerie enduite et de couleur blanc cassé (type G20 de la gamme Parex Lafarge), surmontées

- d'un grillage auto-portant d'une hauteur de 1,20 m de teinte noire doublée d'un pare vue en résine de teinte anthracite.
- hors de l'emprise constructible, d'un grillage auto-portant d'une hauteur de 1,60 teinte blanche. Cette clôture pourra être doublée d'une haie végétale uniquement si l'on souhaite faire pare-vue. Ces clôtures devront assurer une bonne transparence hydraulique afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux vers le bassin de rétention. Tout mur maçonné et panneaux sont interdits.

PORTAIL et PORTILLONS

Les portails, portillons et portes de garage seront obligatoirement :

- de de teinte anthracite
- pleins sur la partie basse sur 0,60m, complété par des lames horizontales sur 1,20m- Expression architecturale

Par leur aspect extérieur les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dans le cadre de la bonne intégration du projet dans son environnement, les enduits

- de type grattés ou talochés, sont fortement recommandés avec un aspect lisse et mat ,
- de type rustiques et rustiques écrasés , tyrolien, tyrolien écrasés sont interdits
- de type écrasé fin sont tolérés.

Sont notamment interdits :

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois
- l'emploi nu en apparent extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses et les agglomérés.

La qualité architecturale maximum devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en liaison avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

5) - Polychromie

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. **Le blanc et les couleurs trop vives sont à exclure. Les enduits devront rester dans les teintes ocres clairs.**

6) - 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.

Il convient de respecter une prédominance des pleins sur les vides et des proportions verticales rectangulaires, exception faite pour les baies vitrées. La proportion visible des voies publiques doit être essentiellement verticale, des proportions carrées seront admises à l'étage.

Les menuiseries en bois, en alu et dans une couleur autre que blanc sont fortement recommandées.

Toutefois, dans le cadre d'un projet architectural global de qualité, des dispositions différentes peuvent être prises.

7) - Cheminées

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

8. SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR LOT:

Le tableau en Annexe 1 porte les surface de plancher constructibles par lot.

LOT	SURFACE CONSTRUCTIBLE	Surface de Plancher
1	387	150
2	375	150
3	370	150
4	414	150
5	430	150
6	432	150
7	418	150
8	413	150
9	407	150
10	579	150
11	596	150
12	231	150
13	231	150
14	230	150
15	230	150
16	257	150
17	390	150
18	300	150
19	442	150
20	470	150
21	437	150
22	300	150
23	400	150