

Département de l'Aude

Commune de  
Ginestas

PA 10



PERMIS D'AMENAGER

Lotissement

La garrigue du bois

2

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

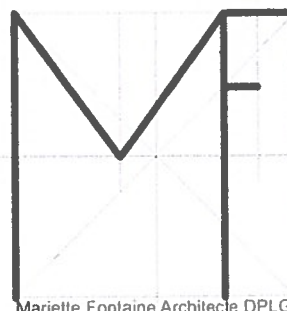
CADASTRE

Parcelles  
AK 115  
AK 87



MAITRE D'OUVRAGE

SAS Louxor Foncier  
9 Quai Victor Hugo  
11100 Narbonne



Mariette Fontaine Architeccte DPLG

ARCHITECTE DPLG

Mariette Fontaine  
12 Rue du Mail  
11120 Saint Marcel

## PA10 Règlement de Lotissement

PA10 Règlement de Lotissement .....	2
1. LOTS.....	3
2. ACCES :.....	3
3. 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:.....	6

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](mailto: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<sup>ème</sup> 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. LOTS**

Les lots sont numérotés de 1 à 31. Ils peuvent l'objet de regroupement. Ils ne peuvent pas faire l'objet de division.

### **2. ACCES :**

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

### **3. 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 m<sup>2</sup> 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. **Les entrées sur lot devront impérativement respecter ce même plan.**

#### 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.

### 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les limites séparatives soumises aux prospects s'entendent pour la totalité d'une main foncière. Dans le cas de groupement de lots, les anciens écarts au prospect entre lots, constituant les emprises constructibles du PA4 , doivent être respectées sur les limites séparatives de la main foncière nouvellement obtenue par le groupement.

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 6,50m**

### 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 prospects 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 VOIE INTERNE PRINCIPALE

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

Pour l'habitat les clôtures sur rue sont composées d'un mur d'une hauteur FIXE de 0,40 m 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 1,40m de teinte ANTHRACITE doublée d'un pare vue en résine de teinte anthracite;

Les clôtures en limite de l'espace de rétention et en limite Nord pour les lots 30 & 31

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

Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives sont composées d'un grillage d'une hauteur de 1,80m doublé d'une haie vive

PORTAIL et PORTILLONS

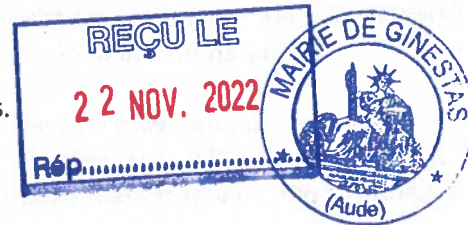
Les portails, portillons et portes de garage seront obligatoirement :

- de teinte anthracite
- pleins sur la partie basse sur 0,40 m, complété par des lames horizontales sur 1,00m-

## 5) 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.

#### **- 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.**

#### **- 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.

#### **- 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.

tableau des surfaces-

numero de lot	surface de lot en m2	surface constructible m2
1	385	135
2	387	135
3	373	135
4	371	135
5	367	135
6	378	135
7	384	135
8	378	135
9	378	135
10	391	135
11	391	135
12	381	135
13	356	135
14	360	135
15	360	135
16	360	135
17	340	135
18	531	135
19	483	135
20	426	135
21	433	135
22	556	135
23	487	135
24	329	135
25	456	135
26	389	135
27	509	135



RECUE  
 24 NOV. 2022  
 Réception

tableau des surfaces-tranche 2

28	389	135
29	539	135
30	559	135
31	347	135
TOTAUX	12773	4185