

Permis d'aménager

PA 10

Département de l'HERAULT

Commune de QUARANTE

Lotissement
"L'Aguillou"

PA 10 RÉGLEMENT complété 10-23

MAÎTRE D'OUVRAGE

LOUXOR
CONSEIL/FONCIER

9, Quai Victor Hugo
11 100 Narbonne
Tel :06 11 12 42 96

MAÎTRE D'OEUVRE



La Courondelle
58, allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
bureau@bet-bei.fr

ARCHITECTE



Fontaine-Bacqué Mariette
12 Rue du Mail - 11 120 Saint Marcel sur Aude
Tel :06 68 48 66 92
mariettearchi@gmail.com

Dossier n° 6262

| | | |
|---------|------------|--|
| Terrain | Cadastre | |
| | Superficie | |

| Indice | Fichier | Nature des Modifications | Date | Auteur |
|--------|----------|--------------------------|----------|--------|
| 0 | 6262-PA4 | Création | 31.01.23 | F.T. |
| | | | | |
| | | | | |

| | |
|---|----|
| 1. DESTINATION , SOUS DESTINATIONS..... | 3 |
| 1.1 CONSTRUCTIONS AUTORISÉES..... | 3 |
| 1.2 SONT INTERDITS..... | 3 |
| 2. LOTS..... | 3 |
| 3. ACCES :..... | 3 |
| 4. EAUX PLUVIALES..... | 4 |
| 5. STATIONNEMENT :..... | 4 |
| 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :..... | 4 |
| 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :..... | 5 |
| 5. EMPRISE AU SOL :..... | 5 |
| 6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :..... | 5 |
| 7. ASPECT EXTERIEUR :..... | 6 |
| 8. SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR LOT:..... | 10 |

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

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

Les demandes d'autorisation devront se conformer, outre au présent règlement, aux dispositions du règlement de la zone 1 AUH de la commune pour les parcelles 1 à 36 et UC pour les parcelles 37 à 39.

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.

1. DESTINATION , SOUS DESTINATIONS

1.1 CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- Sont autorisées dans tous les lots hors 18
 - o 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 (Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle)
 - o une seule habitation par lot
 - o Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment* nécessite des entrées séparées entre activités et logements

- Lot 18:
 - o les constructions à usage d'habitation affecté à des logements locatifs sociaux
 - o à raison de 10 logements

1.2 SONT INTERDITS

- Le stationnement/gardiennage des caravanes

2. LOTS

Les lots sont numérotés de 1 à 39.

Le lot 18 est un macro lot à destination d'HLS.

Ils peuvent faire l'objet de regroupement.

Ils ne peuvent pas faire l'objet de division, hors lot 18.

3. ACCES :

Hors lot 18, tous les accès des lots se feront obligatoirement conformément au plan de masse .

4. EAUX PLUVIALES

La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d'autorisation d'urbanisme et correspondre à 30% de la surface de la parcelle.

5. STATIONNEMENT :

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.

- Hors le lot 18, 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.

Hors lot 18, tous les lots devront comporter

- 2 places par logement intégrées au volume bâti ou sur la parcelle
- 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.

Lot 18: 1 place par logement intégrée au volume bâti ou sur la parcelle

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

- Hors lot 18, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront respecter: les règles suivantes:
 - 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
 - Le portail doit s'implanter en retrait de la clôture, vers l'intérieur ou coulissant pour ne pas gêner le stationnement sur le domaine public.

- Lot 18:
 - Les constructions d'habitations pourront s'implanter à l'alignement du trottoir
 - les garages devront se reculer de 5m par rapport à l'alignement du trottoir
- Tous lots: les piscines bassin et plages sont constitutives d'emprise au sol et devront s'implanter dans l'emprise définie au PA4. Sur la limite séparative, dans le cas où la construction est autorisée sur celle-ci, le recul des margelles devra être d'au minimum un mètre.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

- Les constructions autorisées en limites séparations sont portées au PA4.
- Les limites séparatives soumises aux prospectus 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, hors piscines et leurs aménagements 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:
 - la construction édifiée ne dépasse pas 4m de hauteur totale en limite séparative
 - lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment existant et sous réserve qu'elle soit de gabarit sensiblement identique
 - Les bassins des piscines* devront s'implanter à une distance minimale de 1m de toutes limites séparatives. La distance est comptée du fil de l'eau jusqu'à la limite et ne tient pas compte des margelles, plages (cf. illustration ci-contre), si celles-ci ne sont pas constitutives d'emprise au sol* (limite de 60 cm de hauteur). Si c'est le cas, les margelles et plages devront s'implanter à une distance de 1m minimum de toutes voies et emprises publiques / limites séparatives.

5. EMPRISE AU SOL :

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

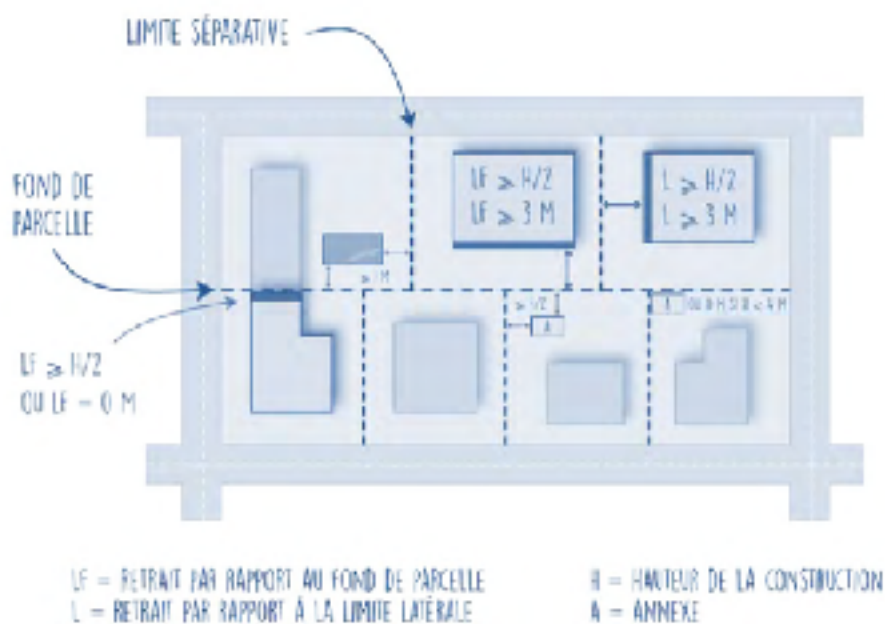
6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

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 des constructions ne doit pas excéder 8,5 m d'hauteur absolue.

La hauteur des annexes* ne doit pas excéder 4 m d'hauteur absolue.

Lorsqu'une nouvelle construction s'accroche à un bâtiment* existant d'une hauteur sensiblement similaire, elle doit s'aligner à l'égout de toit et au faitage de ce



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

bâtiment (Les annexes* et extensions ne sont pas concernées par cette dernière disposition)

7. ASPECT EXTERIEUR :

1) . Toitures

- Les couvertures* (comprenant les rives* et faîtages) sont de type tuile canal ou tuile maçonnée de teinte traditionnelle du pays. La tuile de récupération est recommandée en couvert. Les débords* de toiture en pignon sont interdits.
- Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%, privilégiant un alignement aux faîtages des constructions voisines accolées.
- Les génoises* sont en tuiles canal maçonnées* et ne doivent en aucun cas être préfabriquées. Les ouvertures en toiture châssis type «tabatière»* et les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les toitures terrasses* sont autorisées de manière générale sur les annexes* à l'habitation (garage, cuisine extérieure,...) sans pouvoir dépasser 30% de la surface totale de la toiture. La pente des toits terrasse doit être comprise entre 1 et 5 % pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.
- Des projets entièrement en toit terrasse pourront être proposés, dans le cas où leur intégration dans le milieu environnant est parfaitement assurée (maisons voisines similaires, en dehors de tout périmètre de protection architecturale).

2) .Paraboles, antennes, climatiseurs

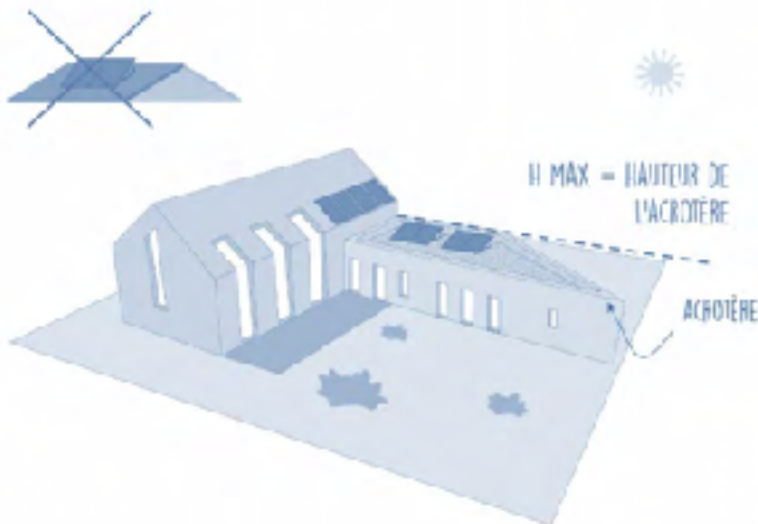
- La pose de paraboles et antennes en façade ou sur balcon donnant sur la voie ou l'espace public est interdite. Elles doivent être placées en toiture et en recul par

rapport au nu des façades ou à défaut sur la façade arrière non visible depuis la voie ou l'espace public proche.

- Pour tous les autres ouvrages et dispositifs techniques (ventilation, climatisation...) s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils doivent être intégrés sans saillie au volume bâti, et ne pas être apposés en saillie sur façade.
 - 1 – les éléments techniques devront être apposés sur une façade non visible depuis l'espace public, ou dans le cas d'une construction qui ne dispose pas de façade arrière donnant sur un espace privé, l'installation sera réalisée dans les combles* sans qu'il n'y ait d'impact visuel depuis l'espace public ;
 - 2 – à défaut , ils devront être dissimulés derrière des dispositifs de masquage de même couleur que la façade.

3) . Eolines & panneaux solaires

- Les éoliennes visibles depuis la rue sont interdites.
- Panneaux photovoltaïques et chauffe-eaux solaires
- Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction ou en surimposition directe, dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de l'installation ne doit pas dépasser l'acrotère. Une implantation totale en façade est possible dans la limite de 20 m².



4) . Clôtures

- Les clôtures sont constituées soit :
d'un mur plein dont la hauteur est limitée à 1,80 m ; enduit lissé teinte type G20 parex (pierre)
- d'un mur bahut* dont la hauteur ne peut excéder 80cm, enduit lissé teinte type G20 parex (pierre), surmonté d'une composante à claire-voie*. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80m.
- l'ensemble des clôtures seront doublées d'une haie végétale mêlant des espèces locales peu demandeuse en eau
- les grilles, portillons et portails sont de la même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

Le point bas de la hauteur s'apprécie au niveau du terrain naturel avant travaux.

5) Expression architecturale

- Façades

- Les façades sont recouvertes d'un enduit.
- La finition doit être soit talochée, soit grattée fin, soit lissée.
- La teinte des enduits utilisés doit respecter le ton des enduits environnant, en excluant les enduits blanc pur.
- Les abris de jardins* inférieurs à 10m² d'emprise au sol* pourront être en ossature et bardage* bois, au-delà de 10m² il devront être recouvert d'un enduit ou être en ossature et bardage bois.
- teinte: se référer au nuancier du secteur des « ocres sables » de la communauté de communes
-

- Ouvertures, menuiseries et ferronneries

Baies

- pour les lots 1 à 36 les menuiseries seront de préférence en bois massif. L'aluminium et le PVC sont autorisés.
- pour les lots 37 à 39, Les ouvertures seront majoritairement à tendance verticale, mais des dimensions différentes seront acceptées pour les baies vitrées et portes de garage.
- Les menuiseries sont de préférence en bois massif. L'aluminium et le PVC sont autorisés.

Volets

Sont autorisés les volets roulants, les volets à battant : à panneaux et à lames, et, les volets coulissants.

Sont interdits les volets à brisure, les volets à projection (dits à l'italienne) et les volets se repliant dans l'embrassade vers l'intérieur ou bien se rabattant vers l'extérieur contre le mur de façade

Ferronneries

Les grilles de protection des ouvertures sont intégrées dans l'encadrement de l'ouverture et réalisées en barreaudage métallique droit et traverses selon la dimension de l'ouverture. Les grilles de type andalou sont interdites.

Portails

Les portails doivent s'insérer de manière harmonieuse avec ceux des bâtiments* environnants.

6) Espaces libres et plantations

Chaque lot ou unité foncière dont la superficie est supérieure à 500m² devra maintenir en pleine terre* un minimum de 30% des espaces libres* de toute construction.

Ce seuil est abaissé à 20% si la surface est inférieure à 500m².

8. SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR LOT:

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

| numero de lot | surface de lot en m2 | surface de parcelle obligatoirement non imperméabilisée en m2 | Surface De Plancher (SDP) en m2 |
|---------------|----------------------|---|---------------------------------|
| 1 | 350 | 70 | 135 |
| 2 | 327 | 65,4 | 135 |
| 3 | 759 | 227,7 | 160 |
| 4 | 300 | 60 | 135 |
| 5 | 314 | 62,8 | 135 |
| 6 | 300 | 60 | 135 |
| 7 | 300 | 60 | 135 |
| 8 | 300 | 60 | 135 |
| 9 | 397 | 79,4 | 135 |
| 10 | 308 | 61,6 | 135 |
| 11 | 300 | 60 | 135 |
| 12 | 300 | 60 | 135 |
| 13 | 302 | 60,4 | 135 |
| 14 | 307 | 61,4 | 135 |
| 15 | 391 | 78,2 | 135 |
| 16 | 305 | 61 | 135 |
| 17 | 426 | 85,2 | 135 |
| 18 | 1240 | 372 | 868 |
| 19 | 440 | 88 | 135 |
| 20 | 423 | 84,6 | 135 |
| 21 | 460 | 92 | 135 |
| 22 | 658 | 197,4 | 160 |
| 23 | 370 | 74 | 135 |
| 24 | 370 | 74 | 135 |
| 25 | 558 | 111,6 | 160 |
| 26 | 655 | 196,5 | 160 |

tableau des surfaces--1

| numero de lot | surface de lot en m2 | surface de parcelle obligatoirement non imperméabilisée en m2 | Surface De Plancher (SDP) en m2 |
|---------------|----------------------|---|---------------------------------|
| 27 | 655 | 196,5 | 160 |
| 28 | 497 | 99,4 | 135 |
| 29 | 472 | 94,4 | 135 |
| 30 | 706 | 211,8 | 160 |
| 31 | 661 | 198,3 | 160 |
| 32 | 939 | 281,7 | 160 |
| 33 | 620 | 186 | 160 |
| 34 | 543 | 162,9 | 160 |
| 35 | 400 | 80 | 135 |
| 36 | 988 | 296,4 | 160 |
| 37 | 460 | 92 | 135 |
| 38 | 452 | 90,4 | 135 |
| 39 | 710 | 213 | 160 |
| TOTAUX | 19263 | 4766 | 6298 |