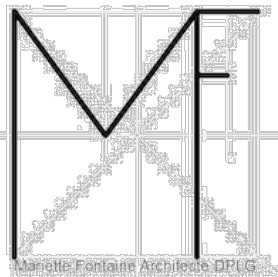


SELAS de
Géomètres-Experts
GEO SUD OUEST
Centre d'affaires de
St. Crescent
11100 NARBONNE
Tel : 04-68-32-17-91
Mail : narbonne@geo
-sud-ouest.fr

SUD REHAL
INGENIERIE
Bât. C, Espace Soleil
2, Route de
GRUISSAN
11100 NARBONNE
Tel : 04-68-32-43-24
Mail : secretariat@su
d-rehal.fr



ARCHITECTE DPLG

Mariette Fontaine
12 Rue du Mail
11120 Saint Marcel sur Aude

PA 10

REGLEMENT

PERMIS D'AMENAGER
LES JARDINS DE L'ALARIC

DEPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE FERRALS



1. ACCES :	3
2. STATIONNEMENT :	3
3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :	3
4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :	4
5. EMPRISE AU SOL :	4
6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :	4
7. ASPECT EXTERIEUR :	4
1) . Toitures.....	4
2) . Climatiseurs.....	4
3) . Enseigne.....	5
4) . Clôtures	5
5) Expression architecturale	5
- Polychromie.....	5
- Percements.....	5
- Cheminées	6
8. <i>Espaces libres et Plantations</i>	6
9. SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR LOT:	6

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 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'un seul logement par lot.

1. ACCES :

Tous les accès des lots se feront obligatoirement conformément au PLAN DE COMPOSITION PA4 .
Les entrées sur lot devront impérativement respecter ce même plan.

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.

Le stationnement privé se fait sur parcelle

- bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : deux places par logement. Une place ouverte sur la voie non close et hors clôture de dimension minimale de 5.00 m de profondeur et de 2,50 de large est obligatoire.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de trois mètres de la voie publique. Les garages devront s'implanter à 5m de recul de la voie publique afin de libérer l'espace de la place charretière.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à un mètre.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

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 3,50m hors tout sur une longueur maximale de 10,00m sur la dite limite. Les piscines doivent être implantées par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à un mètres.

5. EMPRISE AU SOL :

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

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

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 constructions est de 8 m.

La hauteur maximale des annexes non comprises dans le volume de la construction principale est fixée à 3,5m. Lorsque les annexes sont comprises dans le volume de la construction principale, la hauteur maximale sera celle de la construction principale

7. ASPECT EXTERIEUR :

1) . Toitures

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

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

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisée.

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

2) . Climatiseurs

Les Climatiseurs visibles depuis la rue sont interdits.

3) .Enseigne

Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

4) .Clôtures

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

Les clôtures en limite de rue

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80m, doublé d'une haie vive. Si elles sont réalisées en parpaings, ceux-ci devront être enduits dans la teinte G20 Parex ou équivalent.

Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80m, doublé d'une haie vive. Si elles sont réalisées en parpaings, ceux-ci devront être enduits dans la teinte G20 Parex ou équivalent.

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 écrasé fin sont tolérés.
- de type rustiques et rustiques écrasés , tyrolien, tyrolien écrasés sont interdits

Sont en outre interdits :

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

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.

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. Espaces libres et Plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues.

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

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

9. SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR LOT:

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

LOT	SURFACE TERRAIN	SURFACE DE PLANCHER
1	392	150
2	407	150
3	413	150
4	385	150
5	385	150
6	427	150
7	366	150
8	330	150
9	357	150
10	399	150
11	396	150
12	419	150
13	414	150
14	437	150
15	441	150
16	634	170
17	324	150
18	324	150
19	324	150
20	324	150
21	345	150
22	314	150
23	315	150
24	444	150
25	330	150
26	331	150
27	332	150
28	350	150

29	463	150
30	652	170
31	396	150
32	399	150
33	394	150
34	400	150
35	404	150
36	392	150
37	486	150
38	526	170
39	551	170
40	571	170
TOTAL	16293	6100