

DEPARTEMENT DE L'AUDE

LOTISSEMENT « LES GARRIGUES » à SALLES D'AUDE(11110)

Réalisation : « STEP LES GARRIGUES »

5

REGLEMENT

Dans l'intérêt d'une harmonie architecturale et dans le but d'assurer un cadre de vie aussi satisfaisant pour tous les acquéreurs, les dispositions du présent règlement devront être appliquées par l'ensemble des propriétaires.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée par le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

CHAPITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les lots n° 1 à 12 sont réservés à la construction à usage d'habitation, à raison d'une habitation par lot.

ARTICLE 2 : TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

Sont interdites dans le lotissement :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage, c'est-à-dire, notamment :

- l'édification de constructions provisoires ou de caractère précaire :
poulaillers, clapiers, étables ou porcheries,
- les parcs résidentiels de loisir,
- la création de campings ou villages de toiles,
- le stationnement des caravanes,
- l'implantation de maisons mobiles (constructions sans fondation),
- la création de dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges,
- l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux,



- les établissements classés de 3^{ème} catégorie, visés à l'arrêté du 20.07.1949,
- les affiches et panneaux publicitaires (sauf affichage permis de construire),
- les modes d'occupation des sols autres que dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies ou des espaces libres du lotissement.
- les animaux vaquant sur les voies du lotissement ou l'agglomération.

CHAPITRE II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Chaque propriétaire devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles que réalisées par le lotisseur. Il devra tenir compte de l'emplacement des niches compteurs, des arbres et lampadaires sur le trottoir avant d'élaborer les plans de sa construction.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE 5 : UTILISATION PAR DES TIERS

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations. Toutefois, les conditions et modalités de cette utilisation devront être préalablement définies, en accord avec le lotisseur ou l'Association Syndicale.

Cette faculté d'utilisation durera aussi longtemps que la voirie du lotissement ne sera pas classée dans le Domaine Public.

ARTICLE 6 : SERVITUDES DIVERSES

Voir cahier des charges



CHAPITRE III : DIVISION DU SOL

ARTICLE 7 : DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire est définie au plan parcellaire annexé établi par le Géomètre-Expert du lotissement. Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition des lots ci-annexé qui indique :

- le n° d'ordre et la superficie de chaque lot, ainsi que la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) susceptible d'y être édifiée.

Les superficies ne seront définitives qu'après bornage de l'ensemble du périmètre et réalisation des travaux VRD.

ARTICLE 8 : MODIFICATION PARCELLAIRE :

Modification de superficies : les superficies indiquées au plan parcellaire et sur le tableau de répartition des lots seront approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Réunion de lots : la réunion en une main de deux ou plusieurs lots contigus n'emporte aucune conséquence quant au plan de division (plan parcellaire) et aux dispositions du règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

Regroupement de lots : le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique est, en principe, interdit. Toutefois, ce regroupement pourra être envisagé dans le cadre d'une modification de l'autorisation de lotissement.

Cette modification pourra être subordonnée à une réduction de surface constructible afférente au nouveau lot ainsi créé dans le but de préserver l'harmonie du lotissement.

Subdivision de lot : toute subdivision devra faire l'objet d'une modification de l'arrêté de lotir.



CHAPITRE IV : REGLES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 9 : PERMIS DE CONSTRUIRE

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

Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme.

Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur pour la Commune, 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.

ARTICLE 10 : IMPLANTATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS

Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones d'implantation figurant sur le plan parcellaire du lotissement.

- A L'ALIGNEMENT DES VOIES :

Le recul minimum est de **cinq mètres (5.00 mètres)**, par rapport aux voies de circulations (futures emprises publiques).

- EN LIMITES SEPARATIVES :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3,00 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative ,**comme indiqué sur le plan de masse**, à l'exception des limites périmétriques du lotissement.



ARTICLE 11 : HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- En R+0 : **Quatre mètres (4,00) hors tout**
- En R+1 : **Huit mètres (8,00 m) hors tout.**

Voir plan de composition.

uniquement annexe

ARTICLE 12 : ASPECT ARCHITECTURAL

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants du site et du paysage. Les constructions devront respecter les règlements d'urbanisme en vigueur dans la commune, au moment du dépôt du permis de construire, et notamment :

Volumes

Les volumes doivent constituer une **composition simple**, proscrivant tout déboîtement injustifié.

Toitures

Les couvertures doivent être en tuiles traditionnelles **de type Canal ou similaire** respectant une pente de 25 à 30 %.

Pour être en conformité avec le **style languedocien**, **les toitures seront composées principalement de 2 pentes**. Toutefois, pour éviter des pignons trop importants, des toitures à 3 ou 4 pentes pourront être acceptées si elles s'intègrent à la volumétrie du plan de composition du lotissement.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ensemble des murs y compris tout pignon visible, même situé en limite parcellaire, sera réalisé en maçonnerie enduite.

Les couleurs d'enduit ou de peinture seront traitées selon un nuancier de couleurs affiché en Mairie. La couleur choisie devra être indiquée d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire (Voir références en annexe).

L'emploi de couleurs vives ou franches en grande surface est interdit, l'emploi de couleurs sourdes ou cassées sera toujours préféré.

Les couleurs vives ou violentes sont à éviter.

Les couleurs devront être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : les briques creuses, les agglomérés, etc...

Ouvertures

L'ensemble des baies, portes et fenêtres sera de proportion rectangulaire (de préférence en bois teinté naturel, P.V.C ou aluminium), sont interdites les formes rondes ou fantaisistes (triangle, hexagone,).



Menuiserie et fermetures

L'ensemble des ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes et les volets, sera traité en bois massif teinté naturel, aluminium ou P.V.C.

Les portes de garage seront traitées de la même teinte que les ouvertures.

Cheminées et barbecue

Ils seront exécutés en maçonnerie et recevront le même enduit que les façades. L'emploi de tous autres matériaux est interdit. Ces éléments sont à intégrer dans la demande permis de construire de l'habitation.

Constructions annexes

Tout ouvrage annexe tel que garage, abri de jardin, etc., ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont correctement intégrés aux volumes de la construction principale. Ils seront construits avec les mêmes qualités architecturales que le bâtiment principal.

Ces ouvrages devront être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus.

La demande d'autorisation de construire devra être intégrée à la demande de permis de construire de l'habitation principale.

ARTICLE 13 : STATIONNEMENT

A l'intérieur de chaque lot, **deux emplacements de stationnement** seront aménagés par l'acquéreur du lot, **dont un obligatoirement ouvert sur la voie dont les dimensions seront minimum de 3,30 m x 5 m.**

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) susceptible d'être édifiée sur chaque lot **est indiquée dans le tableau de répartition** figurant en annexe.

CHAPITRE V : REGLEMENT PAYSAGER

19 DEC. 2007



ARTICLE 15 : CLOTURES

L'ensemble des clôtures est à intégrer dans la demande permis de construire de l'habitation principale.

Sont interdits les éléments de béton moulé, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés, les grillages peints ou plastifiés de teintes vives.

Clôtures sur voie :

Les clôtures seront constituées d'un mur plein enduit, d'une hauteur maximum de 1,60 m. La couleur de l'enduit pour ces murs de clôture sera identique pour l'ensemble des lots : **SABLE 0.10 (Parex Lanko ou similaire)**

Clôtures en limites séparatives :

La clôture sera constituée d'un mur bahut pouvant aller jusqu'à 0,70 m, surmonté d'un grillage, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Toutefois des murs pleins d'une hauteur maximum de 1,60 m pourront être autorisés à la délivrance des permis de construire sous condition d'un accord écrit avec le propriétaire de la parcelle voisine.

Soutènements en bordures des voies et limites séparatives :

Lors d'une différence de niveau de 0,60 m du terrain naturel avec la voie ou la parcelle voisine, il pourra être édifié un mur de soutènement dans les règles de l'Art, d'une hauteur maximum de 1,00 mètres, surélevé d'un grillage ne dépassant pas 1,00 mètre

Un plan de coupe du mur de soutènement sera joint à la demande du permis de construire.

ARTICLE 16: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre privatif non bâti sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert et les clôtures doivent être doublées de haies végétales

Les propriétaires devront maintenir ou planter un minimum de deux arbres par lot. Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

ARTICLE 17 : TRANSFERT D'OFFICE DANS LE DOMAINE PUBLIC DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

A la date d'achèvement des travaux, le transfert dans le Domaine Public des voies ouvertes à la circulation publique pourra se faire d'office à la demande de la Commune.

Fait à,
Le



LOTISSEMENT « LES GARRIGUES » à SALLES D'AUDE (11110)

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

Superficie constructible des lots: $6.244 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ (C.O.S.)} = 2.497 \text{ m}^2$

12 lots constructibles

N° DU LOT	NATURE	SUPERFICIE DU LOT	SHON CONSTRUCTIBLE
1	constructible	420 m ²	240 m ²
2	constructible	387 m ²	200 m ²
3	constructible	373 m ²	200 m ²
4	constructible	355 m ²	200 m ²
5	constructible	354 m ²	200 m ²
6	constructible	452 m ²	257 m ²
7	constructible	275 m ²	200 m ²
8	constructible	324 m ²	200 m ²
9	constructible	364 m ²	200 m ²
10	constructible	364 m ²	200 m ²
11	constructible	359 m ²	200 m ²
12	constructible	328 m ²	200 m ²
TOTAUX		4.355 m ²	2497 m ²

Les superficies des lots ne seront définitives qu'après réalisation des travaux V.R.D. et bornage des lots.



Couleur : enduits de façades et murs de clôture

Pour chaque habitation, la couleur de l'enduit doit obligatoirement être choisie parmi les couleurs suivantes :

- Blanc cassé G 20,
- Sable clair T.20
- Opale J.30
- Beige orange O 30,
- Terre sable T 50,
- Pierre V 10,
- Beige T 80,
- Terre beige T 70,
- Sable O 10,
- Sable orange T 40,
- Beige rose O 50,
- Rose orange O 60,
- Jaune pâle J 20,
- Sable jaune J 40,
- Jaune pollen J 60
- Terre de sienne R80

Couleur : enduits des murs de clôture

Pour chaque habitation, la couleur de l'enduit du mur de clôture doit obligatoirement être de la teinte suivante :

- Sable O.10,

Couleur : portails et portillons

Pour chaque habitation, la couleur du portail et du portillon sera obligatoirement :

- de couleur blanche.



Couleur : enduits de façades et murs de clôture

Pour chaque habitation, la couleur de l'enduit doit obligatoirement être choisie parmi les couleurs suivantes :

- Blanc cassé G 20,
- Sable clair T.20
- Opale J.30
- Beige orange O 30,
- Terre sable T 50,
- Pierre V 10,
- Beige T 80,
- Terre beige T 70,
- Sable O 10,
- Sable orange T 40,
- Beige rose O 50,
- Rose orange O 60,
- Jaune pâle J 20,
- Sable jaune J 40,
- Jaune pollen J 60
- Terre de sienne R80

Couleur : enduits des murs de clôture

Pour chaque habitation, la couleur de l'enduit du mur de clôture doit obligatoirement être de la teinte suivante :

- Sable O.10,

Couleur : portails et portillons

Pour chaque habitation, la couleur du portail et du portillon sera obligatoirement :

- de couleur blanche.

