

*DEPARTEMENT DE L'AUDE**Commune de SALLES D'AUDE**Lotissement "ANTOINE MOLVEAU II"*

18 AVR. 2011

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au lotissement "ANTOINE MOLVEAU II" situé sur la commune de SALLES D'AUDE.

I. PORTEE

Les dispositions du présent règlement s'ajoutent et complètent celles du Plan d'Occupation des Sols de la commune de SALLES D'AUDE, zone NB, et s'imposent aux particuliers comme aux personnes de droit privé et de droit public.

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'OPERATION

Conformément aux dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

A. Occupation et utilisation des lots

Sont admises uniquement les constructions à usage d'habitation.

Sont interdites toutes autres occupations ou utilisations, que celles indiquées ci-avant.

B. Implantation des constructions sur les lots

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives (à l'exception des limites périmétriques de l'opération) dans les cas suivants :

- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 4.00m et 10.00m de longueur sur la limite séparative
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique

Les piscines doivent être au minimum à 3.00 m des limites.

C. Aspect des constructions

a) Volumétrie des constructions

D'une manière générale, la topographie du lieu et du terrain naturel sera respectée.

Les façades principales de la construction seront sensiblement parallèles à la voie.

Les garages en sous-sol sont interdits.

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel existant est limitée à 7.00 m à l'égout des toitures et 9.00 m hors tout (R + 1).

Le vide sanitaire ne doit pas dépasser 60 cm hors sol par rapport au niveau le plus haut de la voirie au droit du terrain.

b) Aspect des toitures

⇒ Aspect extérieur

Les constructions doivent être couvertes par des toitures assurant une bonne insertion paysagère.

Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures en tuiles, adoptant une unité de pente comprise entre 25% et 35 % sur l'horizontale.

Les toitures terrasses sont interdites.

⇒ Les matériaux et les couleurs

Sont acceptées les tuiles canal de teinte vieillie ou flammée, en interdisant les couleurs trop "rouge orangée".

Les couvertures en feuilles de zinc ou de cuivre sont autorisées sur des volumes annexes ou de liaisons architecturales.

Les couvertures en chaume ou imitation, en tuiles mécaniques à canal plat, en tôles métalliques ou en fibrociment sont interdites.

L'emploi de tous matériaux brillant est interdit, excepté le verre des parties vitrées des vérandas.

Tous dispositifs solaires sur toitures sont autorisés.

c) Les ouvertures

D'une manière générale, dans la composition des façades, les ouvertures seront de proportion verticale, d'un rapport de 1 de large pour 1,3 de hauteur. Pour les baies coulissantes de séjour, où un rapport 2 pour 2 est accepté.

Les menuiseries en bois peintes seront privilégiées, avec des carreaux de proportion verticale. (Les petits carreaux sont interdits).

Les menuiseries en aluminium teinté mat ou satinée sont autorisées.

Les volets roulant sont tolérés.

Les caissons des volets roulants, interdits en façade, devront être installés à l'intérieur de la construction.

Les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites si les dimensions excèdent $L \times H = 55 \times 80$ cm.

Les fenêtres sont cloisonnées par des contrevents à lames verticales.



d) L'aspect des façades

Les imitations de matériaux tels que, la fausse pierre, les faux pans de bois, le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, ainsi que les placages sont interdits. Les éléments en verre fumé sont interdits, ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

Les quatre façades des constructions devront présenter une unité d'aspect.

Pour les enduits de façade, sont autorisés :

- Les enduits prêts à l'emploi à base de chaux de type mono masse finition talochée ou éventuellement en projeté mais avec un grain très fin.
- Les enduits traditionnels à la chaux, corps d'enduit et finition ou encore badigeon de chaux.

Pour les teintes des façades:

Une palette colorée des teintes choisies pour les enduits de façades sera jointe dans chaque demande de permis de construire. Le blanc et les teintes trop artificielles ou vives sont interdits.

Un référentiel des teintes autorisées est joint en annexe.

L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, contrevents, volets) seront d'une seule et même teinte.

Les ferronneries, la porte de garage et la porte d'entrée pourront être d'une teinte plus soutenue.

Aucun panneau publicitaire ne pourra être apposé sur les terrains vendus, sauf ceux proposant la location ou la vente du lot.

Dans tous les cas, sont proscrits les éléments de décoration néo-rustiques qui gommement l'identité du lieu.

Le PVC doit respecter, le cas échéant, les prescriptions en matière de coloration des façades au même titre que les autres menuiseries.

e) Les annexes : abris de jardins, vérandas ...

Les murs et toitures de toutes annexes et ajouts doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les matériaux et leur finition seront identiques au bâtiment principal.

Les vérandas participent de l'écriture globale de la maison, elles devront être placées de préférence le long de la façade arrière et ne pas être, de préférence, visible depuis la rue.

D. Clôtures

Les clôtures des lots en façade dans la voie du lotissement seront exécutées par le lotisseur après l'achèvement des constructions.

Ces clôtures seront, un mur de maçonnerie de 1.40 m maximum de hauteur, qui pourra être librement doublé ou non d'une haie végétale, exclu tout autre aménagement ou modification.

Les murs seront enduits des deux côtés.

En limite mitoyenne avec les autres lots, les clôtures doivent être constituées d'un grillage, éventuellement posé sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.00 m, doublé ou non d'une haie végétale.

Les portails ou portillons seront ajourés, ce seront, de préférence, des ouvrages de ferronnerie de teinte sombre, ils s'harmoniseront avec l'esprit de la construction.

Les portails ou portillons en bois PVC ou en alu sont autorisés..



L'ensemble des coffrets de viabilité (EDF, GDF, Eau, etc.) seront intégrés à la clôture.

Les emplacements de parkings privatifs non clos réalisés doivent être respectés et maintenus.

E. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en jardins d'agrément d'essences locales régulièrement entretenues.

30% au moins de la superficie du terrain sera traitée ainsi en surface non étanche avec obligation de plantation d'un arbre au moins par tranche de 100 m².

F. Possibilités maximales de constructions

Le COS étant de 0.40, la SHON totale sera de 1 857 m² (=4 644 m²*0,40) répartie comme suit :

N° du lot	SUPERFICIE	S.H.O.N.
2	853 m ²	433 m ²
5	436 m ²	220 m ²
6	438 m ²	222 m ²
7	410 m ²	210 m ²
8	475 m ²	241 m ²
9	518 m ²	264 m ²
10	525 m ²	267 m ²
Totaux	3655 m²	1857 m²



DEPARTEMENT DE L'AUDE

Commune de SALLES D'AUDE

Lotissement " ANTOINE MOLVEAU II "

Teintes façade autorisées

Guide couleur : PAREX LANKO

- Jaune pâle	:	J 20
- Jaune ocre	:	J 70
- Jaune pollen	:	J 60
- Opale	:	J 30
- Sable jaune	:	J 40
- Sable	:	O 10
- Teinte rosée	:	T 90
- Pierre	:	V 10
- Rose parme	:	R 30
- Sable rosé	:	R 20
- Pétale rosé	:	R 40
- Terre de sable	:	T 50
- Sable orangé	:	T 40





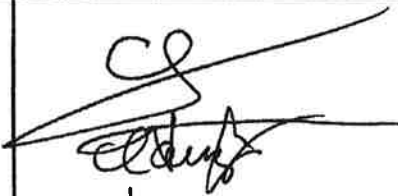
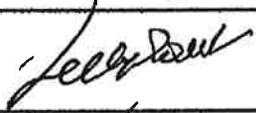
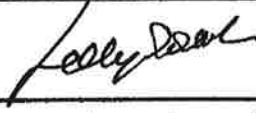
Commune de SALLES D'AUDE

Lotissement MOLVEAU II

PA 011 37007 L 0001-1

Modificatif de février 2011

ACCORD DES COLOTIS

Lot n°	Colotis	Accord des Colotis
1	M. CLAUZON Jean Mathieu M. CLAUZON Sébastien	
2	Mme DAURAT Nelly	
3	Mme DAURAT Nelly	
4	Mme DAURAT Nelly	

