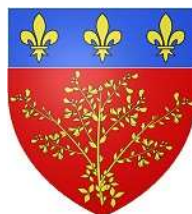




## PERMIS DAMENAGER-PA10 PROJET DE REGLEMENT

*Commune de GINESTAS*



*Lotissement « Le Clos des Oliviers »*

DocuSigned by:  
*RIBET Jean Luc*  
091580C1A3F045C...

29/09/2023

# **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

## **1.1 - OBJET DU REGLEMENT**

Les prescriptions suivantes ne se substituent pas au Plan Local d'Urbanisme auquel est soumise la commune de Ginestas.

Elles viennent, ponctuellement le compléter et devront être respectées par tout acquéreur de lot désirant construire dans le lotissement « Le Clos des Oliviers ».

## **1.2 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME**

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne pourra être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement et aux dispositions du règlement de la commune en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne pourra être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme.

## **1.3 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT**

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction légale.

## **1.4 - ASSIETTE FONCIERE**

L'opération se situe sur une partie de la parcelle cadastrée AC 86, pour une surface totale approximative de 9 578 m<sup>2</sup> (les surfaces définitives seront connues après bornage contradictoire du géomètre).

L'assiette de l'opération comprend :

- Les espaces communs : voies, trottoirs, stationnements visiteurs.
- 20 terrains privés à bâtir.

## **1.5 - MORCELLEMENT**

Le lotissement est composé de 20 lots réservés à l'usage d'habitation individuelle.

La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connues de façon définitive qu'après bornage du lot sur le terrain et après délivrance du plan de vente par le géomètre.

Pour chacun des lots, la superficie provisoire et la surface de plancher sont indiqués sur le tableau de répartition situé en fin du présent règlement.

La réalisation du lotissement est envisagée en 1 seule tranche de travaux.

### **1.6 - DIVISION PARCELLAIRE**

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition joint au dossier de Permis d'Aménager (PA04).

### **1.7 - MODIFICATION PARCELLAIRE**

**Modification des superficies :** Les superficies indiquées au plan de composition et au tableau de superficie des lots, sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les superficies exactes seront calculées après le bornage des lots par un géomètre.

**Subdivision d'un lot :** La subdivision de lot est interdite.

**Regroupement de lots :** Le regroupement des lots, en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement.

Les zones constructibles définies pour chaque lot et portées sur le plan de composition subsistent, mais les zone aedificandi liées à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.

## **2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### 2.1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités.

L'opération est réservée à la construction à usage d'habitation à raison d'une construction par lot.

Est autorisée l'intégration à l'habitation principale de pièces destinées à l'exercice de professions libérales, dans la mesure où leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité et l'environnement d'un quartier d'habitation et sous réserve qu'un maximum de 40% de la surface de plancher soit à l'usage de l'activité professionnelle.

### 2.2 – Accès et voirie.

Tous les accès aux lots, véhicules et piétons, s'effectuent uniquement depuis les entrées privatives, telles qu'elles figurent au plan de composition de l'opération (PA04).

### 2.3 – Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, téléphone...) mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés dans les murets techniques où sont regroupés des regards de branchements, coffrets et abris compteurs. Ces murets techniques doivent rester en permanence accessibles depuis les espaces communs du lotissement, pour les besoins des services concernés ; ainsi les clôtures de chaque lot doivent être posées en excluant la dalle technique.

Les positions des réseaux et des ouvrages de raccordement telles qu'elles sont prévues initialement aux plans joints au présent permis d'aménager (PA 08), pourront être modifiés pour des raisons techniques.

Les constructeurs feront affaire de toutes les demandes de branchement ou d'abonnement aux réseaux auprès des services concessionnaires concernés.

Le lotisseur disposera de servitudes de passage et de tous les réseaux sur les espaces communs du lotissement, pour toute éventuelle extension de ceux-ci.

Le rejet des eaux de piscine est interdit dans le réseau de collecte des eaux usées du lotissement.

### 2.4 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

***Les constructions, devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de composition PA 04.***

Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie et les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

En bordure de la voirie interne au lotissement, tous les bâtiments doivent être édifiés en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m des voies et emprises publiques.

## 2.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Les constructions, devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles et respecteront les implantations obligatoires définies sur le plan de composition PA 04.**

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative si le plan de composition l'autorise, soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de la toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3m.

Seule l'implantation des locaux annexes est autorisée en limite séparative sur les zones mentionnées sur le plan de composition, leur hauteur ne dépassera pas 3.50m à l'égout ou à l'acrotère.

Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 3m des voies et emprises publiques.

Lorsque les façades sont situées en limite séparative, il n'est pas permis de réaliser des ouvertures donnant sur le fond voisin.

## 2.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même propriété sont accolées ou reliées au bâtiment principal par un élément d'architecture (pergola, arche, porche....) d'une distance maximale de 7m. Aucune annexe ne doit être isolée.

## 2.7 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

## 2.8 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toitures terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Lots 01 à 09 et 14 à 20 :** La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7.50 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

**Lots 10 à 13 :** Les constructions seront obligatoirement de plain-pied, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6.50 mètres au faîtage.

## 2.9 – Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### **CONDITIONS GENERALES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci de qualité.

### **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### **Traitement des façades**

L'utilisation de matériaux novateurs et des concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointement soigné.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne (dans le cas d'activité libérale) peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez de chaussée.

Les façades seront enduites au mortier de chaux, en utilisant des sables locaux, finition lissée ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels. Les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

#### **Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatiseurs**

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas être établis en superstructure sur les toitures. Il conviendra d'éviter leur implantation sur la toiture principale de la maison et de privilégier une implantation sur les volumes adossés annexes à la construction principale moins visible depuis le domaine public.

La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

### **Toiture**

Les toitures auront une pente maximale de 30% et seront couvertes de tuiles de type tuiles canal. Les toitures terrasses inaccessibles seront végétalisées.

### **Clôtures**

- Clôture sur chemin de la Garde (réalisé par l'aménageur)

*Les clôtures donnant sur le Chemin de la Garde sont réalisées par l'aménageur. Elles auront une hauteur de 1.60m. Elles sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.40 m surmonté de panneaux rigides de couleur gris 7016.*

- Clôture sur voie publique

*Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale d'1.60 m. Elles sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60 m surmonté d'un grillage de couleur gris 7016.*

- Clôture sur limite séparative

*Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1.80m.*

## **2.10 – Stationnement**

Chaque habitation devra intégrer 2 emplacements voitures sur la parcelle, dont un emplacement ouvert sur la voie et non clos, comme positionnés sur le plan de composition du lotissement (PA04).

## **2.11 – Espaces libres et plantations**

Une attention particulière sera portée sur la végétation existante. Les plantations existantes doivent être maintenues, déplacées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres des unités foncières doivent obligatoirement être aménagés en jardins et espaces verts s'ils ne sont pas utilisés pour le stationnement des véhicules.

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

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences méditerranéennes résistantes à la sécheresse.

## **2.12 – Surfaces de plancher**

Les surfaces de plancher autorisées sont listées dans le tableau en fin de règlement.

### 3 – SURFACES ET CONSTRUCTIBILITE

Le lotissement « Le Clos des Oliviers », prévoit la subdivision de son emprise en 20 lots individuels.

Chaque lot bénéficie d'une Surface De Plancher (SDP) maximale autorisée répartie comme suit :

LOTS	SURFACE	SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE
1	380,00 m <sup>2</sup>	190,00 m <sup>2</sup>
2	340,00 m <sup>2</sup>	170,00 m <sup>2</sup>
3	340,00 m <sup>2</sup>	170,00 m <sup>2</sup>
4	340,00 m <sup>2</sup>	170,00 m <sup>2</sup>
5	425,00 m <sup>2</sup>	212,50 m <sup>2</sup>
6	435,00 m <sup>2</sup>	217,50 m <sup>2</sup>
7	475,00 m <sup>2</sup>	237,50 m <sup>2</sup>
8	460,00 m <sup>2</sup>	230,00 m <sup>2</sup>
9	365,00 m <sup>2</sup>	182,50 m <sup>2</sup>
10	370,00 m <sup>2</sup>	185,00 m <sup>2</sup>
11	385,00 m <sup>2</sup>	192,50 m <sup>2</sup>
12	390,00 m <sup>2</sup>	195,00 m <sup>2</sup>
13	425,00 m <sup>2</sup>	212,50 m <sup>2</sup>
14	410,00 m <sup>2</sup>	205,00 m <sup>2</sup>
15	400,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>
16	450,00 m <sup>2</sup>	225,00 m <sup>2</sup>
17	380,00 m <sup>2</sup>	190,00 m <sup>2</sup>
18	360,00 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>
19	360,00 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>
20	390,00 m <sup>2</sup>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>3940,00 m<sup>2</sup></b>