

DEPARTEMENT DE L'AUDE

## COMMUNE DE LEZIGNAN-CORBIERES

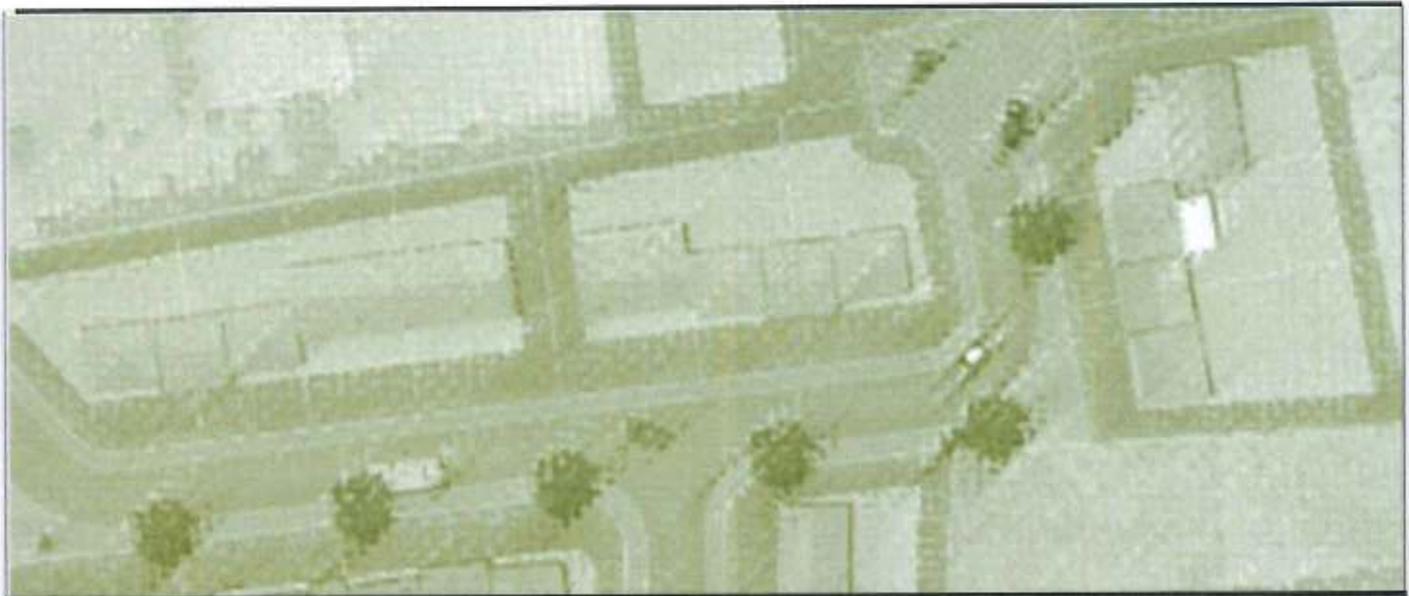
*Maître d'Ouvrage*



NUMAA - Bât. Opale - 440 rue James Watt Tecnosud  
66100 PERPIGNAN - Tél: 04.48.07.07.40

Lotissement

# "Les Jardins d'Hélios"



## REGLEMENT



Maîtrise d'œuvre :

B.E.2.T. Ingénierie  
440, Rue James Watt  
Tecnosud – Bâtiment Topaze - 66100 PERPIGNAN  
Tél : 04.68.50.89.89 - Fax : 04.68.50.69.59 - Email : [direction@be2t.com](mailto:direction@be2t.com)



Architectes :

LEONARD Architecture  
Z.I. La Coupe - 44, avenue Paul Sabatier - 11 100 NARBONNE  
Tél:04.68.41.13.93 - Email : [agence@leonard-architecture.com](mailto:agence@leonard-architecture.com)



Z.I. La Coupe  
44, Av. Paul Sabatier  
11 100 NARBONNE  
Tél : 04 68 41 13 93  
Fax : 04 68 41 79 24  
E-mail : [agence@leonard-architecture.com](mailto:agence@leonard-architecture.com)  
[leonard-architecture.com](http://leonard-architecture.com)  
Siren : 492 005 705

**PA**  
**10**

## I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager dénommé « Les Jardins d'Hélios », tel qu'il figure au plan de composition numéroté PA 4.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme dans le périmètre objet du présent permis d'aménager.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, ou à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou de locations successives.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toutes constructions ou travaux, à l'intérieur du permis d'aménager.

Les règles d'urbanisme du présent règlement sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir.

### I.1 - Désignations des terrains et origine de propriété

Le présent règlement s'applique au permis d'aménager dénommé « Les Jardins d'Hélios », situé sur la commune de LEZIGNAN-CORBIERES.

L'unité foncière cadastrale porte sur une surface de 16 044 m<sup>2</sup> correspondant à la parcelle AY 65.

Le projet portera donc sur la parcelle AY 65p comprenant une surface totale de 13 637 m<sup>2</sup>.

Cette même superficie, mesurée dans les limites apparentes prises sur le levé topographique de l'état des lieux, est également de 13 637 m<sup>2</sup>.

*L'ensemble du terrain loti est réparti de la manière suivante :*

	SECTION	N° DE PARCELLES	SURFACE M2
UNITE FONCIERE	AY	65	16 044 m <sup>2</sup>
TOTAL TERRAIN LOTI	AY	65p	13 637 m <sup>2</sup>

NUMAA a la maîtrise foncière des terrains à lotir.

La domiciliation a été établie à l'adresse suivante :

NUMAA – Bât. Opale - 440 rue James Watt Tecnosud – 66000 PERPIGNAN

## I.2 - Divisions en lots - Décomposition en lot

Le lotissement sera composé de 27 parcelles.

*La surface lotie est répartie de la manière suivante :*

LOTS RESERVES A LA VENTE	9 786 m <sup>2</sup>
VOIRIE ET ESPACES COMMUNS	2 866 m <sup>2</sup> + 986 m <sup>2</sup> =3 852 m <sup>2</sup>
SURFACE AMENAGEE	13 637 m <sup>2</sup>

Cette répartition de surfaces ne sera rendue définitive qu'après bornage et établissement du plan parcellaire par le Géomètre Expert D.P.L.G. de l'opération.

Ce découpage foncier devra être définitivement arrêté avant tout commencement des travaux de VRD et sera calculé et établi par le géomètre expert de l'opération.

## I.3 - Adhésions aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à l'acquéreur du lot.

Tout acquéreur de lot accepte par avance les modifications qui pourraient intervenir à la suite d'une demande par le pétitionnaire de modification de permis d'aménager, si celles-ci ne concernent pas leur parcelle.

Tout acquéreur de lot accepte, sans réclamations, la possibilité pour une opération voisine ou une extension de l'urbanisation d'utiliser les voies et réseaux divers de celui-ci.

## **II - REGLES D'URBANISME**

### CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone urbaine UC est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A l'appui du PADD, la zone UC a une vocation principale d'habitat sous forme individuelle, groupée ou non ou collective selon les volumétries admises.

### II.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : il existe des constructions, travaux, installations et aménagements nouveaux interdits en application des dispositions réglementaires du plan de prévention du risque INONDATION.

Sauf exceptions visées à l'article UC2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;

### II.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Certaines constructions, certains travaux, installations et aménagements sont autorisés avec prescriptions en application des dispositions réglementaires du plan de prévention du risque ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerce et d'artisanat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances (notamment sonores et olfactives) incompatibles avec la présence d'habitations alentours ;
- Tout projet développant plus de quatre logements doit affecter au logement locatif social aidé au moins 20% du nombre de logements créé et 20% « moyen » de la surface de plancher totale affectée à l'habitation ;
- Pour chaque opération d'aménagement projetée, le pourcentage minimum de logement locatif social aidé s'applique ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels;
- Les clôtures dans le respect de l'article UC11 et des rappels donnés dans les dispositions générales du règlement ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages), de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus.

### **II.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut pas faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier. De fait, il devra disposer son portail en recul de 5 mètres minimum de la limite de la voie publique, ou créer une place non close sur la propriété.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

#### Voies :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

Pour les Communes traversées par des Routes Classées à Grande Circulation :

La création d'accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdite en dehors des limites de l'agglomération ; les accès peuvent exceptionnellement faire l'objet de dessertes regroupées sous réserves d'une concertation préalable et d'une autorisation délivrée par le Département.

Cas particulier :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## **II.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **II.4.1. Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit, être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

Lorsque l'unité foncière à bâtir est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à la consommation domestique, le pétitionnaire devra le déclarer à la commune et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

### **II.4.2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

### **II.4.3. Gestion des eaux pluviales**

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales et au schéma d'assainissement pluvial.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. 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 :

- . UC : 30%

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et/ou du règlement des eaux pluviales.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### II.4.4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade). Toute traversée d'espace public se fera obligatoirement en souterrain.

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

#### II.4.5. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés équipés au minimum d'un robinet de puisage afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétique), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

## **II.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS ET SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## **II.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

La distance ne peut être inférieure à :

- UC : 3 mètres à l'exception du garage qui sera implanté à 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes l'implantation préexistante pourra être conservée.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriété ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

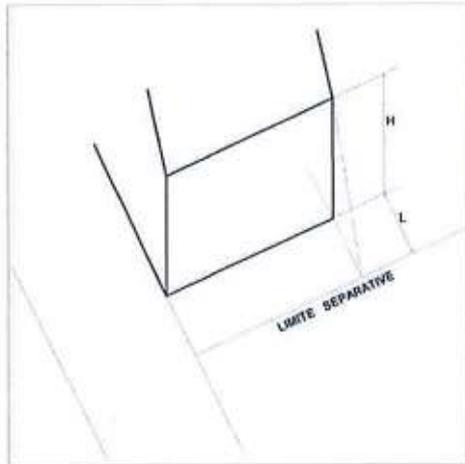
## **II.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à :

- UC :  $d > h/2$  sans pouvoir être inférieur à 3 mètres

Toutefois des- implantations en limites séparatives peuvent être autorisées :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitations
- Dans le cas où l'immeuble voisin serait mitoyen
- Pour des bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur n'excéderait pas 4 mètres hors tout dans la bande de recul définie ci-dessus.



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L=H/2$  avec un minimum de 3 mètres*

L'implantation entre 0 mètre et 3 mètres est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique, pour les :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs permettant la sécurité du bâtiment (escalier ou échelle de secours)
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

La distance entre le bassin d'une piscine et la limite séparative n'est pas règlementée.

Si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions générales.

## **II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (h) divisée par 2, sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements, bâtiments et services publics, ainsi que pour les piscines et les annexes.

## **II.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS** Néant.

L'emprise au sol est au maximum de :

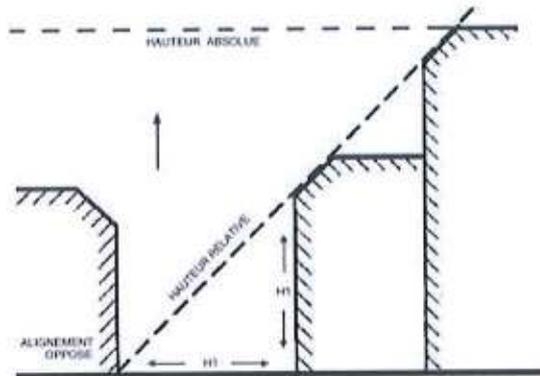
- UC : 65%

## II.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur absolue

Le gabarit et la hauteur des constructions ne doivent pas excéder :

- UC : 17 mètres au faîtage pour les bâtiments collectifs par rapport au terrain naturel;
- 11 mètres au faîtage pour les autres catégories de constructions par rapport au terrain naturel.



## II.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### II.11.0. - Généralité

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en oeuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles suivants. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### II.11.1 - L'aspect extérieur des constructions – Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

Les nouveaux projets sur les bâtiments existants doivent permettre d'assurer l'équilibre d'ensemble du bâti par l'organisation des percements (axes, travées, hiérarchie, cohérence, etc.) et le maintien du système constructif et des matériaux anciens significatifs.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les coloris des façades et des menuiseries respecteront les prescriptions architecturales jointes en annexe du présent règlement (Annexe 3).

### II.11.2 – Les toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant, en cas d'implantation sur une toiture à pans, être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Dans les cas des toitures à pans, celles-ci devront avoir au moins deux pans par volume, leur pente comprise entre 25 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan (pas de cassure de toit).

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne. Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes d'une couleur conforme à celles environnantes. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Il est possible de disposer une fenêtre de toit par pan de toiture à condition que la largeur de la fenêtre reste inférieure à la hauteur de la dite fenêtre.

Les souches de cheminées doivent être conçues de manière simple, sans ornementation superflue.

Les éléments destinés à capter l'énergie solaire (type panneau photovoltaïque) sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette toiture.

D'autres types de couvertures (terrasses ou autres) pourront être autorisées pour des immeubles collectifs ou pour des bâtiments dont le volume ne supporterait pas une couverture traditionnelle.

#### II.11.3 – Les fenêtres, portes et portes-fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Dans le cas de bâtiments existant, composer les ouvertures nouvelles en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.). Poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

#### II.11.4 – Les éléments apposés au bâti

Les enseignes sont apposées uniquement sur les murs de clôture et sont interdites sur les constructions. Elles ne dépasseront pas des murs de clôture sur lesquels elles seront apposées ; la hauteur des enseignes étant limitée à 1.50 m mesuré depuis le sol côté voirie.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Les équipements techniques (systèmes de ventilation et de climatisation, ascenseurs, chaufferies, locaux techniques..) : aucun équipement technique ne devra être visible en toiture depuis le domaine public.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture, et la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite). Les panneaux seront rassemblés et positionnés en bande verticale ou horizontale, suivant le profil de la toiture et la composition de la façade. Ils devront composer avec les ouvertures existantes. Les éléments de liaison seront de la même teinte que les panneaux.

Un seul niveau d'éclairage de la toiture est admis.

Les fenêtres de toiture seront autorisées si elles sont en pleine toiture, et encastrées dans le plan de la toiture, si elles s'insèrent dans la composition des ouvertures de la façade, si elles sont disposées verticalement, si leur dimension est réduite (forme rectangulaire, inférieure à 1m<sup>2</sup>, 1m<sup>2</sup> étant toléré seulement pour les trappes de désenfumage). Une seule fenêtre de toit par travée d'ouverture de façade est admise.

Sont interdits : la surélévation des fenêtres de toit, la pose de caisson extérieur de volet roulant.

Les caissons de climatiseurs ne seront pas disposés sur les façades sur rue ; tous les équipements techniques seront positionnés en partie basse des murs à une hauteur maximale de 1.50 m du sol naturel.

L'installation d'antenne de réception de radio et de télévision est limitée à une par immeuble. Elle sera placée en toiture de façon à être autant que faire se peut invisible depuis l'espace public. L'installation en façade est interdite.

Lors d'une opération de réfection, réhabilitation, rénovation, restauration de la construction, ou du ravalement de façade, les antennes de réception de radio et de télévision, les climatiseurs, ainsi que les paraboles existantes en façade devront être supprimées.

#### II.11.5 – Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,

Il est recommandé de mettre en place des clôtures aussi discrètes que possible avec un mur bahut sur une hauteur de 0,60 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble pouvant être avantageusement doublé d'une haie végétale.

Les clôtures (haie végétal, mur, grillage, etc.) ne peuvent dépasser une hauteur de 1,80 mètre (sauf réhabilitation de murs existants de qualité en prolongement d'une façade). Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements,

Les murs (bahuts ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Un pan ou autre aménagement de ce type est imposé à l'angle de deux voies ou quand la configuration des lieux le nécessitent afin de garantir une meilleure visibilité et de bonnes conditions de circulation.

Il est recommandé que les murs en pierre soient reconstruits ou rénovés à l'identique ou de manière la plus authentique possible.

#### II.11.6 – Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements et talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement. Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les bassins, piscines, pièce d'eau doivent être inclus dans la composition du parc ou du jardin et dans sa topographie. La couleur du revêtement sera choisie dans une teinte diminuant l'impact visuel.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés dans une maçonnerie de hauteur minimale 1.50 m formant un mur de clôture dépassant de 50 cm de chaque côté des coffrets. Ces murs seront enduits avec les coloris décrits dans l'annexe de prescriptions architecturales.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

#### II.11.7 – Prescriptions relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés par une étoile (patrimoine bâti) au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur.

Les interventions d'entretien ou de restauration sur éléments bâtis remarquables devront respecter les logiques d'implantation du bâtiment et d'adaptation à l'environnement local (recherche d'un ensoleillement maximal, protection contre le vent, etc.).

## **II.12. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules spécifique à l'habitat, sont les suivantes :

- Pour toute opération d'habitat individuel : 2 places par logement,
- Pour toute opération d'habitat collectif : 2 places par logement,

De plus, pour les opérations de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus :

- il est demandé 1 place visiteur (non privatisée) par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place.
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places visiteurs (non privatisées).

### **II.13. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noues ou dépressions du terrain naturel ou existant.

Toute opération devra comporter des espaces plantés et ouverts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- UC : 30%

TABLEAU DES SURFACES	
SURFACE DE L'UNITE FONCIERE	13 637 m <sup>2</sup>
SURFACE ESPACES VERTS PRIVEE	4 532 m <sup>2</sup>
SURFACE ESPACES VERTS PUBLIC	986 m <sup>2</sup>
<b>PART ESPACES VERTS</b>	<b>40 %</b>

#### **Prescriptions relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les éléments repérés au titre de la trame verte (figuré paysage : points verts regroupés ; figuré continuités écologiques : zone N et secteur Nr) sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration de la TRAME VEGETALE devront respecter les logiques d'implantation des boisements et d'adaptation à l'environnement local ainsi que les fonctionnalités écologiques (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

## II.14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## II.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Réglementation Thermique en vigueur.

## II.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente.

Dans tous les cas (réseau collectif ou installation individuelle), respecter des critères de qualité en matière d'équipements et de réseaux de communications électroniques.

## II.17 - TABLEAU DES SURFACES

27 lots pourront être créés dans le cadre de la présente opération, suivant le tableau ci-dessous :

TABLEAU DES SURFACES					
Parcelle	Surface	U	Type	Surface Plancher	U
1	324,30	m2	3F	140,00	m2
2	207,80	m2	2F	130,00	m2
3	213,20	m2	2F	130,00	m2
4	292,00	m2	3F	140,00	m2
5	294,80	m2	3F	140,00	m2
6	233,20	m2	2F	130,00	m2
7	318,00	m2	3F	140,00	m2
8	557,70	m2	4F	160,00	m2
9	314,50	m2	3F	140,00	m2
10	311,60	m2	3F	140,00	m2
11	541,80	m2	4F	160,00	m2
12	354,00	m2	3F	140,00	m2
13	293,40	m2	2F	130,00	m2
14	417,80	m2	3F	140,00	m2
15	1 212,60	m2	4F	960,00	m2
16	490,60	m2	4F	160,00	m2
17	328,00	m2	3F	140,00	m2
18	330,00	m2	3F	140,00	m2
19	330,00	m2	3F	140,00	m2
20	347,60	m2	3F	140,00	m2
21	254,20	m2	3F	140,00	m2
22	189,00	m2	2F	130,00	m2
23	252,00	m2	3F	140,00	m2
24	377,00	m2	3F	140,00	m2
25	240,40	m2	2F	130,00	m2
26	332,20	m2	3F	140,00	m2
27	428,00	m2	4F	160,00	m2
<b>Total</b>	<b>9 785,70</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>4 620,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### III - SERVITUDES

#### III.1 - Servitudes connues

1 – Risque "argile" :

La carte "Argiles" du BRGM portant sur l'aléa retrait et gonflement des argiles, les parcelles 1 à 15 et 17 à 27, devront suivre les prescriptions des zones à aléa moyen . La parcelle 16 est située sur la zone en aléa moyen mais comporte une partie en aléa fort. Cette parcelle devra donc suivre les prescriptions en vigueur sur la partie Est.

L'attention des acquéreurs sera toute fois attirée sur ce risque éventuel et une étude de sol est vivement recommandée, avant toute construction.

Pour information, un extrait des cartographies "Sismique" et "Argiles" sont jointes, en annexe ( Annexe 1) du présent règlement. Ces documents sont intégralement consultables en mairie ou sur le site de la préfecture (IAL12).

2 – Risque "Sismique" :

La cartographie du zonage sismique définit que la commune de LEZIGNAN-CORBIERES se situe dans une zone de sismicité faible ; Les constructions futures devront, à minima, respecter les règles constructives édictées pour ce zonage.

#### III.2 - Servitudes créées par le lotissement

Les lots supporteront les servitudes provenant de la réalisation des V.R.D., notamment de la mise en place du mobilier urbain (candélabres, coffrets, plaques de rues, etc.) à réaliser, voire existants, et pouvant être éventuellement incorporés dans leurs murs de clôture.

Ces servitudes seront figurées sur les plans individuels des lots et obligatoirement retranscrites dans l'acte notarié de vente des parcelles correspondantes.

En sus des règles énoncées ci-dessus et du droit des tiers, les règles générales d'urbanisme applicables sur la commune de LEZIGNAN-CORBIERES, sous réserve des dispositions de l'article R.111-1 et de leurs modifications susceptibles d'intervenir s'appliquent intégralement. De même, les acquéreurs de lots supporteront toute servitude passive ou occulte qui serait susceptible de frapper leurs lots.

### IV - MODIFICATIONS

#### III.1 - Modifications des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L 442-10 ou L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

#### III.2 - Réunion de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse ne s'applique pas sur les deux lots réunis en un seul.

### III.3 - Subdivision de lots

Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévus aux articles L.442-10 et L.442-11 du code de l'urbanisme, sauf :

- a) lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour le rattacher à un lot contigu
- b) lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une Déclaration Préalable, d'un Permis d'Aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a) de l'article R.442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation.

### III.4 - Jonction de lots

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique, pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

Ce regroupement pourra être subordonné à une réduction de volume constructible afférent au nouveau lot ainsi créé, dans le but de préserver l'harmonie du lotissement.

A Perpignan le 12/02/2020

Le Lotisseur



**numaq**  
SAS au capital de 500 000 euros  
440 Rue James Watt - 66100 PERPIGNAN  
Tél : 04 68 63 25 39  
SIREN : 449 828 342 - APE 4110 A

# ANNEXE

Extrait de la cartographie "Argiles"

Extrait de la cartographie "Sismicité"

Notice Architecturale

*Annexe 1: Source : Site internet infoterre brgm (www.infoterre.brgm.fr)*

*Annexe 2: Source : Site internet (http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr)*

## CARTE ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



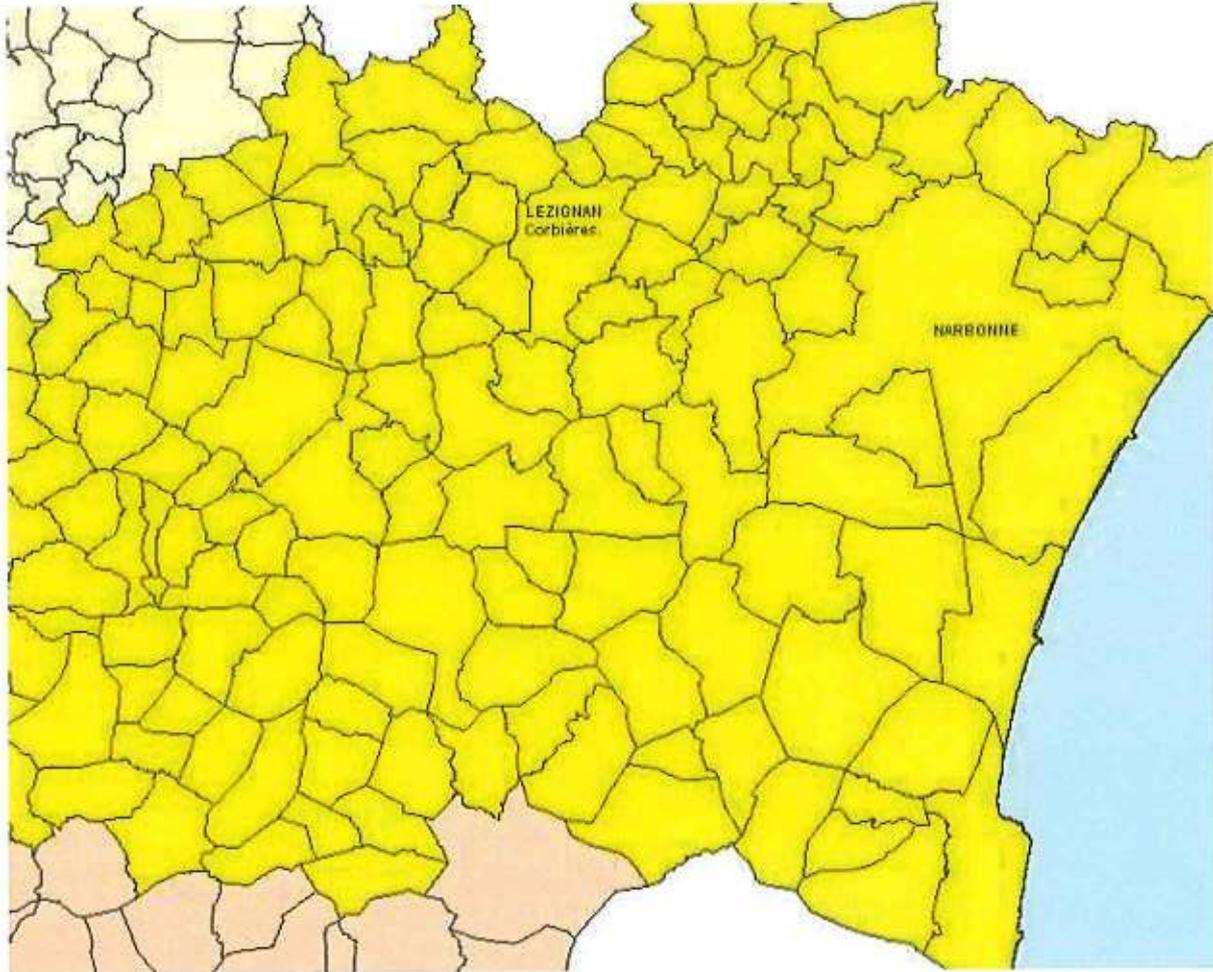
### Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)

Propriétaire : BRGM-MEDDTL

Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

### CARTE ZONAGE SISMIQUE DE L'AUDE



### LEGENDE

- Risque très faible : 118 communes
- Risque faible : 242 communes
- Risque modéré : 78 communes

## NOTICE ARCHITECTURALE

Prescriptions de coloris des façades :

Le corps d'habitation sera d'une tonalité différente de celui du garage. Le mur technique d'une des deux couleurs (Equivalence des coloris des enduits sur le nuancier PAREX). Si l'habitation ne comporte qu'un volume, c'est le mur technique qui recevra la deuxième couleur.

1ere couleur T 50 ou J39 dans la gamme tons clairs.

2eme couleur T30 ou T60 dans la gamme tons moyens.



Les menuiseries seront réalisées dans les trois coloris suivants. Les menuiseries comprennent les portes et fenêtres, volets, porte de garage, portail et portillon.

