

DÉPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE LEZIGNAN-CORBIERES

Lotissement
« L'Allée des Chênes Verts »

**REGLEMENT
MODIFICATIF N°2**



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE SA
3 Avenue de la Coupe - 11 100 NARBONNE
Tel : 04 68 33 01 02



BUREAU D'ETUDES

OPALE
ZA La Plaine - 11 300 Cournanel
Tel : 04 68 69 20 01



GEOMETRE EXPERT

GEO SUD OUEST
Centre d'Affaires St Crescent - 11 100 NARBONNE
Tel : 04 68 32 17 91



ARCHITECTE

ATELIER MARINO
Quai d'Agrippa - 83 600 PORT-FREJUS
Tel : 04 94 81 80 83



PA 10

MODIFICATIF N°2 : AVRIL 2022

Règlement
Lotissement « L'Allée des Chênes Verts »
Commune de Lézignan-Corbières

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 -Objet et champ d'application du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan masse (PA4 B) et au plan de composition (Pièce n°3 PAPE - PA4A).

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 du secteur considéré définies dans le PLU.

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

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenu préalablement à toute construction, installation ou travaux à l'intérieur du lotissement.

RAPPELS :

- Les dispositions inscrites dans le règlement de lotissement sont prescriptives. Les demandes de permis de construire devront être conformes à ces dispositions.
- Dans l'état actuel de la législation :
 - o Stabilisation des droits à construire : le document d'urbanisme applicable aux demandes de permis de construire présentées dans le cadre du lotissement est celui en vigueur à la date à laquelle a été délivré le permis d'aménager et ce, pendant un délai de cinq ans à compter de la réception, par l'administration, de la déclaration d'achèvement du lotissement (DAACT). Durant ce délai, les dispositions des documents d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement ne sont pas opposables aux demandes de permis de construire (art. L442-14 et R462-1 et suivants du code de l'urbanisme ; Arrêt du Conseil d'Etat du 19/07/2017 n°396775). Toutefois, le cas échéant les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10, L442-11 et L442-13 du Code de l'urbanisme sont opposables.
 - o Durée de validité du règlement : Le règlement de lotissement est applicable pour une durée de 10 ans non reconductible à compter de la délivrance du permis d'aménager (art. L442-9 du code de l'urbanisme, Commune dotée d'un PLU, plan local d'urbanisme).

ARTICLE 1.2 - Désignation des terrains lotis

L'ensemble des terrains lotis se situe sur la commune de Lézignan-Corbières, lieu-dit « La Gayre ».

L'ensemble des parcelles cadastrées concernées ont une surface totale d'environ **24 566 m²**.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « **L'Allée des Chênes Verts** » et sera composé de **34 lots destinés à recevoir des constructions de maisons individuelles** sur des parcelles de surfaces variables de **300 m² à 500m²**, d'un lot (lot 1) destiné à recevoir une activité tertiaire sur une parcelle d'environ 522m² (toutefois, en cas de cessation d'activité, le lot reviendra à la destination « habitation ») et d'un « macro-lot » de **7558 m²**. Ce projet se réalisera en quatre tranches.

La Tranche 1 sera composée de :

- 10 lots destinés à la construction d'habitations individuelles, sur des parcelles variables d'environ 350 à 500 m² ;
- 1 lot (lot 1), destiné à recevoir la construction d'une activité tertiaire sur une parcelle d'environ 522 m². Toutefois, en cas de cessation d'activité, le lot reviendra à la destination « habitation ».
- Du bassin de rétention et de la noue paysagère ;
- De 8 stationnements visiteurs longitudinaux à l'Allée de Montsens existante ;
- D'un poste de relevage pour les eaux usées ;
- Du local poubelle, composé de 10 bacs de collecte, et qui sera positionné à l'entrée du projet.

La Tranche 2 sera composée de :

- 18 lots destinés à la construction d'habitations individuelles, sur des parcelles d'environ 300 à 400 m² ;
- 14 stationnements visiteurs, attenant aux lots 25 à 32 ;
- D'un poste de transformation électrique attenant au lot 23.

La Tranche 3 sera composée de :

- 6 lots destinés à la construction d'habitations individuelles, sur des parcelles variables d'environ 300 à 350 m² ;
- 2 stationnements visiteurs attenant aux lots 33 et 34 ;
- De la raquette de retournement afin que les automobilistes puissent réaliser un demi-tour aisément.

La Tranche 4 sera composée de :

- Un macro-lot destiné à recevoir la construction d'environ 60 logements. Le macro-lot sera subordonné à la réalisation de la continuité viaire entre la raquette de la Tranche 3 et la Place du Souvenir Français, situé plus à l'Ouest.

Toutefois, la réalisation de la Tranche 4 n'est pas subordonné à la réalisation des autres tranches, ainsi, les travaux de cette tranche peuvent débuter en même temps que la Tranche 1.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « L'Allée des Chênes Verts »	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	19 865 m ²
VOIRIE	2 705 m ²
ESPACES VERTS	1 996 m ²
Superficie totale de l'opération	24 566 m ²

Le terrain est situé en zone AUCh du PLU de la commune de Lézignan-Corbières.

SERVITUDES GENERALES :

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

SERVITUDES PARTICULIERES :

- A l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve de prendre en compte le risque naturel suivant :
 - « *Le projet se situe en zone sismique 2 qui correspond à un risque de sismicité faible. La construction devra respecter les exigences de l'Arrêté du 29 Mai 1997 sur les règles de construction parasismiques, ainsi que les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.* »
- **Servitude particulière de tenue de terrain :** Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du terrain naturel, ou de dégrader le système viaire effectué par le maître d'ouvrage, sont strictement encadrés.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain dans lequel l'aménageur l'a livré :

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais / remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site. Les constructions devront être implantées en accord avec la pente du terrain.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

Pour les lots dont le terrain naturel est situé au-dessus de la voirie livrée par l'aménageur, et sauf convention expresse avec les propriétaires des parcelles mitoyennes, tout décaissement du terrain naturel devra faire l'objet, lors du dépôt du permis de construire, d'une étude structure réalisée par un bureau d'études agréé attestant de la mise en œuvre d'ouvrage de soutènement permettant la tenue du terrain naturel des parcelles mitoyennes.

¹ Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération.

Dans ce cas de figure, ces ouvrages devront être impérativement réalisés avant la livraison du premier plancher du projet de construction.

Pour les lots dont le terrain naturel est situé en dessous de la voirie livrée par l'aménageur, tout décaissement du terrain naturel dans une bande de 3,00 mètres attenante au système viaire livré par l'aménageur est strictement interdit, sauf si ce décaissement fait l'objet lors du dépôt du permis d'une étude structure réalisée par un bureau d'études agréé attestant que le projet de construction ne sera pas sujet à déstabiliser le système viaire mis en place par l'aménageur.

Dans ce cas de figure, ces ouvrages devront être impérativement réalisés avant la livraison du premier plancher du projet de construction.

- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et/ou dans les murs de clôture, en servitude, sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.
- Dans la même mesure, si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- Aucune disposition ne sera entreprise, après la signature des plans de vente, par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires.
- Les lots 1 et 11 à 24 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 2,00 mètres consistant en la plantation d'au minimum un « chêne » à l'emplacement indiqué au plan de composition (Pièce PA4-A) du lotissement puis définis au plan parcellaire de vente de lots.
- Les lots 25 à 35 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 3,00 mètres consistant en la plantation d'une haie, à l'emplacement indiqué au plan de composition (Pièce n°3 PAPE - PA4 A) du lotissement puis définis au plan parcellaire de vente de lots. Cette haie fera « l'interface entre zone bâtie et zone agricole » et sera constituée comme elle est définie dans l'OAP du PLU en vigueur.

ARTICLE 1.4 - Adhésion aux présentes

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

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat individuel, collectif ou intermédiaire après réalisation des équipements nécessaires à l'opération envisagée.

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à la fonction d'industrie et entrepôts ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes et 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.

ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à conditions particulières :

- 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, 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 1,50 mètre au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale et de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40%.
- Les équipements techniques.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie

Le projet de lotissement sera desservi par le Chemin de Mont-Sens. L'intégralité des lots seront desservis par les voiries mises en place par l'aménageur.

1. Accès :

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse (PA4 B) et au plan de vente du lot. Les accès privés sont obligatoires et imposés pour l'ensemble des lots. Ils sont fixés au plan de masse (PA4 B) et au plan de vente du lot.

2. Voirie :

Les voiries et passages mis en place par le maître d'ouvrage sont définis au programme des travaux du permis d'aménager (Pièce n°7 PAPE - PA8 A) et auront les principales caractéristiques suivantes :

- Ils seront adaptés à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc., ainsi qu'aux piétons et personnes à mobilité réduite.
- Le système viaire créé par l'aménageur aura une emprise minimale de plate-forme de 10,00 mètres de large et une largeur de voie d'un minimum de 5,00 mètres.
- Lors de la réalisation de la tranche 2, l'aménageur mettra en place un système de retournement provisoire sur la tranche 3 afin que l'ensemble des véhicules puissent réaliser un demi-tour aisément (cf. Pièce n°3 PAPE – PA4 A Plan de composition et pièces n°7 et 8 PAPE – Plan voirie et programme des travaux).

3. Stationnement visiteurs :

Le projet comportera un total de 24 stationnements visiteurs à l'extérieur des parcelles et hors macro-lot.

De plus, le macro-lot organisera les stationnements nécessaires exigés par le PLU (2 places par logements et/ou 1 place par logement locatif social, et les emplacements visiteurs).

ARTICLE 2.4 - Desserte par les réseaux

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (Pièce n°7 PAPE - PA8 A)

1. Adduction en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, devront s'adapter et se raccorder au réseau d'assainissement des eaux usées mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux (Pièce n°7 PAPE - PA8 A) et au besoin, prévoir à leur charge un système individuel de relevage des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération conformément à l'article 8 des dispositions générales du règlement écrit du PLU.

Toutes les constructions devront obligatoirement se raccorder gravitairement au réseau d'assainissement des eaux pluviales réalisé par l'aménageur conformément au programme des travaux (Pièce n°7 PAPE - PA8 A)

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou dans les réseaux privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

4. Electricité, énergies nouvelles et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution seront obligatoirement raccordés en souterrain aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (Pièce n°7 PAPE - PA8 A).

Les compteurs eau potable et électricité, ainsi que la borne PTT, devront rester accessibles aux divers gestionnaires, depuis le Domaine Public.

5. Eclairage public :

L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune et les contraintes du PLU en vigueur.

ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

La division parcellaire est définie au plan de masse (PA4 B).

La surface des lots est donnée à titre indicatif à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

ARTICLE 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à la hauteur de la construction divisée par deux, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L = H/2 > 3,00$ mètres), à l'exception du garage qui devra être implanté à 5,00 mètres de l'alignement, conformément au plan de masse (PA4 B) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan masse (PA4 B) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative dans la zone dédiée au plan de masse (PA4 B) soit à une distance au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L = H/2 > 3,00$ mètres).

L'implantation entre 0 et 3,00 mètres est autorisée, lorsqu'elle est admise sur le plan de masse (PA4 B), pour les constructions annexes accolées, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres hors tout par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement.

L'implantation des piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement – considérés comme des constructions annexes - pourra se réaliser à 2,00 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur la même unité foncière, doivent l'être de façon que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 4,00 mètres afin de préserver l'intimité et l'ensoleillement de chacune des constructions.

ARTICLE 2.9- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est au maximum de 60% soit 11 919 m² se décomposant comme suit :

- 4 535 m² affecté au « Macro lot » (7 558 m² x 60 %) ;
- 7 384 m² affectés aux lots 1 à 35 (12 307 m² x 60 %).

ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

Les constructions à étage devront être conformes aux zones d'implantations dédiées par le plan masse (PA4B), puis défini au plan parcellaire de vente de lots.

Les constructions des lots 1 à 10 et du lot 24 devront respecter, une hauteur maximale de 3,00 mètres à l'égout du toit à partir du sol naturel soit R+0.

Les constructions des lots 11 à 23 et 25 à 35 devront respecter, une hauteur maximale de 6,00 mètres à l'égout du toit à partir du sol naturel soit R+1.

Les constructions annexes accolées, au corps principal de la construction devront respecter, une hauteur maximale de 3,50 mètres hors tout par rapport au terrain naturel soit R+0.

Les constructions à l'intérieur du macro-lot bénéficieront d'une hauteur de construction de 6,00 mètres maximum à l'égout du toit pour les logements intermédiaires (maisons groupés) et une hauteur maximale de construction de 9,00 mètres pour les logements collectifs.

Les annexes non affectées à l'habitation (abris de jardin, local technique piscine, etc) devront respecter une hauteur maximale totale de 2,50 mètres.

ARTICLE 2.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principes généraux :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant des paysages naturels ou urbains.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Les différents murs d'un bâtiment devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques etc. est interdit.

2. Toitures :

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions et devront être réalisées en tuile « canal » ton clair ou romanes à haut relief.

Dans le cas des toitures à pans, celles-ci devront avoir au moins deux pans par volume, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les pentes des toitures ne pourront être supérieures à 33%.

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

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 cuites traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées mais elles devront avoir une « protection d'étanchéité » à minima en gravillons (Aucune étanchéité ni réseaux en toiture ne devront apparaître).

Les chéneaux, gouttières pendantes, les gouttières et les tuyaux de descente doivent être d'aspect zinc, acier ou cuivre, fixés verticalement en façade sans encastrement avec, à hauteur du soubassement, un dauphin en fonte.

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 ladite fenêtre.

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

3. Façades :

Toutes les façades (bâtiment principal ou annexes) doivent présenter un traitement architectural harmonieux et être traitées avec le même soin. Le revêtement des façades doit être d'une totalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

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 canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les antennes et les câbles apparents en façades sont interdits.

Les caissons de volets roulants doivent rester invisible depuis l'extérieur et être incorporés dans la maçonnerie. Les caissons de climatiseurs doivent être discrets et/ou camouflés en applique sur les façades.

4. Couleurs :

Les teintes criardes sont interdites. On pourra toutefois utiliser des teintes soutenues afin de souligner des parties en creux (loggia...) mais jamais saillantes.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

5. Clôtures :

Les matériaux et couleurs utilisés pour les clôtures seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer une harmonie architecturale.

En limite sur voie, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre (les murs doivent être enduits des deux côtés).

Au-delà de cette hauteur, les clôtures devront être à claire voie (grille, grillage, claustra, etc.) et sans excéder 1,80 mètre. En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80m.

Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire.

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

6. Antennes et paraboles :

Les antennes en toiture ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

7. Energie renouvelable et équipements de confort :

Les éléments producteurs d'énergie ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume ou au rampant de la toiture de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

8. 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, pièces d'eau doivent être inclus dans la composition 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. Plus précisément, au titre des mesures de réduction d'impact, limiter et adapter l'éclairage artificiel (par des éclairages adaptés et peu impactant pour les espèces de la faune lucifuges).

9. Traitement des emplacements de stationnements privés non clos :

Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir mis en place par l'aménageur et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire. Dans une démarche environnementale, les acquéreurs pourront réaliser les emplacements privés non clos en transparence hydraulique, par le biais soit d'un béton poreux soit de dalles alvéolaires.

ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

Pour les constructions à usage d'habitation individuel, il devra être réalisé un minimum de deux places de stationnements par unité de logements.

Ainsi, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, au minimum, deux places de stationnements, non closes accessibles depuis la voie publique, d'une superficie de 25 m² permettant le stationnement d'un véhicule, conformément au plan de masse (PA4-B) et au plan de composition (Pièce n°3 PAPE - PA4-A), puis définies au plan de vente de lots.

Le macro-lot organisera les stationnements nécessaires exigés par le PLU (2 places par logements et/ou 1 place par logement locatif social, et les emplacements visiteurs).

Le lot 1 destiné à recevoir une activité tertiaire devra réaliser, conformément à l'annexe 5 du PLU en vigueur :

- **2 places de stationnement non closes d'une superficie de 25m² ;**
- **2 places sur l'emprise privative du lot.**

ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement seront agrémentées d'espèces végétales adaptées au sol et au climat.

L'ouvrage nécessaire à la rétention des eaux pluviales bénéficiera d'un aménagement paysager.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La trame végétale en limite Nord de l'opération du cimetière jusqu'au chemin de Mont-Cens sera mise en valeur par des plantations d'essences locales et respectera les fonctionnalités écologiques (cf. OAP du PLU en vigueur).

Les lots 1 et 11 à 24 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 2,00 mètres consistant en la plantation d'au minimum un « chêne » à l'emplacement indiqué au plan de composition (Pièce n°3 PAPE - PA4 A) du lotissement puis définis au plan parcellaire de vente de lots.

Les lots 25 à 35 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 3,00 mètres consistant en la plantation d'une haie, à l'emplacement indiqué au plan de composition (cf. Pièce n°3 PAPE - PA4 A) du lotissement puis défini au plan parcellaire de vente de lots. Cette haie fera « l'interface entre zone bâtie et zone agricole » et sera constituée comme elle est définie dans l'OAP du PLU en vigueur.

ARTICLE 2.14 – Surface de Plancher (SDP)

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération est de : **9 600,00 m² (4 700 m² affectés au « macro lot » et 4 900 m² affectés aux lots 1 à 35 voir tableau des surfaces inscrit sur le règlement du lotissement).**

CHAPITRE III - MODIFICATIONS

ARTICLE 3.1 - Modification des documents

Les modifications de tout ou partie des documents du lotissement et notamment du présent règlement, peuvent intervenir dans les conditions prévues par les articles L.442.10, L. 442.11 et L.442.13 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3.2 - Réunions de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

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 (PA04-B) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

De même le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de masse (PA04-B) ne s'applique pas lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne. La limite de constructibilité sera alors déterminée conformément au règlement du PLU de la commune.

ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété.

**Fait à NARBONNE,
Le 12 Avril 2022**

Le Maitre d'Ouvrage


Avenue de la Coupé
11 100 NARBONNE
Tel : 04.68.33.31.02
SIREN 351.338.660

Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « L'Allée des Chênes Verts »
Commune de LEZIGNAN-CORBIERES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m²)	SURFACE DE PLANCHER** (en m²)	EMPRISE AU SOL*** (en m²)
1	522	4 900 m² La Surface de Plancher sera ventilée par l'aménageur**	7 384 m² L'Emprise au sol sera ventilée Par l'aménageur***
2	400		
3	350		
4	350		
5	350		
6	350		
7	350		
8	350		
9	350		
10	500		
11	300		
12	300		
13	300		
14	300		
15	300		
16	300		
17	300		
18	300		
19	300		
20	300		
21	300		
22	300		
23	375		
24	360		
25	400		
26	400		
27	400		
28	400		
29	400		
30	400		
31	400		
32	300		
33	300		
34	350		
35	350		
36	ENV 7558	4 700 m²	4 535 m²
TOTAL LOTS	19 865 m²	9 600 m²	11 919 m²
VOIRIE	2 705 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS	1 996 m²		
TOTAL	24 566 m²		

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

(**) La surface de plancher sera gérée par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(***) L'emprise au sol maximale autorisée est donnée à titre indicatif elle sera gérée par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.