



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

SCP ORRIT - BLANQUER

Laurence ORRIT-BLANQUER
Géomètre-Expert DPLG

David BLANQUER
Géomètre-Expert DPLG

Route de Marcorignan
177 avenue Saint-Augustin
11100 NARBONNE

Tel : 04 68 32 19 19
Fax : 04 68 32 18 22
laurence.orrir@gmail.com



MARIETTE FONTAINE

ARCHITECTE DPLG
URBANISTE OPQU

12 Rue du Mail
11120 SAINT MARCEL SUR AUDE
Tel : 06 82 88 25 52
mariette@mariette.fr

Commune de LEZIGNAN CORBIÈRES
chemin de la Cantarane

Parcelles AS24 et AS25

Lotissement LE CLOS DES CORBIERES

PA10

SAS LOUXOR FONCIER

LOUXOR
FONCIER

Coordonnées rattachées au Système RGF 93 projection CC43.

Lots à bâtir 1 à 27	7371m ²
---------------------	--------------------

PA10 Règlement de Lotissement

PA10 Règlement de Lotissement	2
1. <i>CONSTRUCTIONS AUTORISÉES.....</i>	3
2. <i>LOTS.....</i>	3
3. <i>ACCES :.....</i>	3
4. <i>EAUX PLUVIALES.....</i>	3
5. <i>STATIONNEMENT :.....</i>	3
3. <i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :.....</i>	4
4. <i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :.....</i>	4
5. <i>EMPRISE AU SOL :.....</i>	4
6. <i>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :.....</i>	5
7. <i>ASPECT EXTERIEUR :.....</i>	5
8. <i>SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR LOT:.....</i>	6

Règlement du lotissement Conforme à l'article R.442-6 du code de l'urbanisme

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

Les demandes d'autorisation devront se conformer, outre aux règles du présent règlement, aux dispositions du règlement de la zone UC de la commune.

Les permis devront recevoir l'aval préalable avec visa de l'architecte coordinateur du lotissement (Cabinet Mariette Fontaine Architecte DPLG 12 rue du Mail, 11120 St Marcel sur Aude, mariette@mariette.fr, 0682882552), Notamment chargé de l'harmonie des constructions du lotissement et de leurs éventuels vis-à-vis.

1. CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- Hors lot 6, ne sont autorisées dans les lots que les constructions à usage d'habitation qui pourront accueillir des activités professionnelles sans stockage, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et leurs annexes, à raison d'une seule construction par lot
- Lot 6: 4 logements autorisés

2. LOTS

Les lots sont numérotés de 1 à 16.

Ils peuvent l'objet de regroupement.

Ils ne peuvent pas faire l'objet de division.

3. ACCES :

Hors lot 6, tous les accès des lots se feront obligatoirement conformément au plan de masse .

4. EAUX PLUVIALES

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 et correspondre à 30% de la surface de la parcelle.

5. STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées dans le lotissement doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

-Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Hors le lot 6, les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution

à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique,-Pour les locaux accueillant des professions libérales et prestataires de services, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins générés par la destination de la construction ; la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors œuvre nette construite.

Tous les lots devront comporter

- deux places de stationnement par logement
- dont une ouverte sur la voie non close et hors clôture de dimension minimale de 5.00 m de profondeur et dans la mesure du possible de 2,50 de large.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Hors lot 6, les constructions devront s'implanter à l'intérieur des zones définies au plan de composition PA-4. Les entrées sur lot devront impérativement respecter ce même plan.

Le portail doit s'implanter en retrait de la clôture, vers l'intérieur ou coulissant pour ne pas gêner le stationnement sur le domaine public.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les limites séparatives soumises aux prospects s'entendent pour la totalité d'une main foncière. Dans le cas de groupement de lots, les anciens écarts au prospect entre lots, constituant les emprises constructibles du PA4 , doivent être respectées sur les limites séparatives de la main foncière nouvellement obtenue par le groupement.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3,00m.

Dans le cas où la construction s'implante sur la limite séparative, celle-ci

- devra être accolée
- ne pourra avoir une hauteur supérieure à 3,50m au faitage
- la longueur maximale de construction sur la limite séparative est de 10,00m.

Les annexes sur les lots 1, 3 et 4 ne sont pas autorisées en limite de propriété.

5. EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol maximum est délimitée sur le PA4, plan de composition.

6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère des nouvelles constructions est de 11,00 m, hors lot 6: 15m.

7. ASPECT EXTERIEUR :

1) . Toitures

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).

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.

Les toits terrasse pour les habitations et leurs annexes sont autorisés uniquement si elles sont végétalisés.

Les débords de toiture de plus de 0,30m sont autorisés à condition qu'ils soient compris dans les limite des prospects autorisés par le présent règlement.

Les éléments destinés à capter l'énergie solaire (type panneau photovoltaïque) sont autorisés.

2) . Climatiseurs

Les Climatiseurs visibles depuis la rue sont interdits.

3) . Eolennes & panneaux solaires

Les éolennes visibles depuis la rue sont interdites. Les éléments destinés à capter l'énergie solaire (type panneau photovoltaïque) sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture

4) . Clôtures

Les clôtures en limite de rue

La clôture n'est pas obligatoire dans le cas de l'installation professionnelle.

Pour l'habitat les clôtures sur rue sont composées d'un mur d'une hauteur FIXE de

0,60 m en maçonnerie enduite des deux côtés et de couleur blanc cassé (type G20 de la gamme Parex Lafarge), surmontées d'un grillage auto-portant d'une hauteur de 1,20 m de teinte ANTHRACITE doublée d'un pare vue en résine de teinte anthracite;
PORTAIL et PORTILLONS

Les portails, portillons et portes de garage devront s'intégrer dans l'esthétique de la clôture.

Les clôtures en limite de fossé pour les lots 5,10,11,12,13,14,15,16 seront édifiées sur le recul noté au PA4.

5) Expression architecturale

- 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.

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

L'utilisation de teintes criardes sur une grande surface est interdite.

8. SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR LOT:

Le tableau en Annexe 1 porte les surfaces de plancher constructibles par lot.

tableau des surfaces-

numero de lot	surface de lot en m2	surface de parcelle obligatoirement non imperméabilisée en m2	Surface De Plancher (SDP) en m2
1	390	117	150
2	341	102,3	150
3	315	94,5	150
4	345	103,5	150
5	781	234,3	150
6	531	159,3	300
7	421	126,3	150
8	399	119,7	150
9	374	112,2	150
10	673	201,9	150
11	622	186,6	150
12	487	146,1	150
13	452	135,6	150
14	437	131,1	150
15	395	118,5	150
16	408	122,4	150
TOTAUX	7371	2211,3	2550