



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 ROQUEFORT DES CORBIERES
"La Capelle"
"Au Chemin de Sigean"

Parcelles C n°45-46-47-49p-50p-51-52
53-62-63-64-67-1044-1045
Parcelles A n°229-228p-2088p-2099-2101

Lotissement LE CLOS DES CORBIERES

PA 10 REGLEMENT SAS LOUXOR FONCIER

Echelle:1/500e

Coordonnées rattachées au Système RGF 93 projection CC43.

Lots à bâtir 1 à 27	12547m ²
Voiries + parkings A	2882m ²
Bassin B	1069m ²
S. totale	16498m ²

1. ACCES :	3
2. STATIONNEMENT :	3
3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :	4
4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :	4
5. EMPRISE AU SOL :	4
6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :	4
7. ASPECT EXTERIEUR :	4
1) . Toitures.....	5
2) . Climatiseurs.....	5
3) . Eoliennes & panneaux solaires	5
4) . Clôtures	5
5) Expression architecturale.....	5
- Polychromie.....	6
- Percements.....	6
- Cheminées	6
8. SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR LOT:	6

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

Permis de construire :

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

Tous les permis devront recevoir l'aval préalable avec visa de l'architecte coordinateur du lotissement chargé de l'harmonie des constructions du lotissement et de leurs éventuels vis-à-vis.

Il est rappelé que toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire dont le traitement des clôtures et de la 5^{ème} façade (toiture) feront partie intégrante. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme

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'un seul logement par lot.

1. ACCES :

Tous les accès des lots se feront obligatoirement conformément au plan de masse .

Les entrées sur lot devront impérativement respecter ce même plan.

Aucune autre entrée n'est autorisée que celle portée au plan de composition PA4.

2. STATIONNEMENT :

D'une manière générale: 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 m²y 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.

-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.

Plus particulièrement :

Le stationnement privé se fait sur parcelle

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 :

Les constructions d'habitation et les garages devront s'implanter à l'intérieur des zones définies ; s au plan de composition PA-4.

Cas particulier des piscines et des annexes:

Ils devront s'implanter conformément aux prescriptions du règlement d'urbanisme en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

Les piscines seront obligatoirement des bassins enterrés.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

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.

Seules les annexes pourront s'implanter sur la limite séparative et sur une longueur maximale de 10,00m.

5. EMPRISE AU SOL :

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

Les constructions d'habitation et les garages devront s'implanter à l'intérieur des zones définies au plan de composition PA-4.

Les annexes sont autorisés en dehors de la partie constructible portée au PA4, en respectant la règle de l'article 3 sus visé soit le PLU en vigueur au moment de la demande.

6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Toutes les constructions sur cette zone seront en simple Rez de Chaussée.

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 des constructions est de 4 m à l'égout de toit.

Les constructions en limites de propriétés se conformeront aux dispositions suivantes:

- **LOTS 11,12, 13, la hauteur sera de 2,5m à l'égout , 3,50m hors tout**
- **POUR TOUS LES AUTRES LOTS, la hauteur ne peut excéder 4,50m hors tout**

Toutes les constructions, garages compris, devront être surélevées et sur vide sanitaire, conformément au règlement de la zone Ri2 du PPRI en cours de validité:

- de 70cm au minimum par rapport au sol naturel, pour les habitations et autres locaux
- de 20cm pour les garages

7. ASPECT EXTERIEUR :

1) . Toitures

Les façades devront être majoritairement parallèles à la voirie, sauf à avoir une composition architecturale sous-tendant un projet présentant des caractéristiques différentes.

Les toitures tuiles traditionnelles seront en canal ou similaire, avec un pourcentage de pente de 25 à 33%.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisée dans la limite de 30% de surface des toitures.

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

2) . Climatiseurs

Les Climatiseurs visibles depuis la rue sont interdits.

3) . Eoliennes & panneaux solaires

Les éoliennes sont interdites. Les panneaux photovoltaïques et solaires thermiques seront dimensionnés uniquement pour répondre aux besoins de l'autoconsommation des bâtiments afin de limiter l'impact visuel de leur implantation sur l'environnement.

4) . Clôtures

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

Les clôtures sont soumise au règlement du PPRI, et ne doivent faire obstacle au libre passage des eaux. Aucun mur ni brise vue rapporté n'est autorisé dans le cadre de la réalisation des clôtures. Seules sont autorisées les haies végétales.

Les clôtures en limite de rue, à la charge du lotisseur

Les clôtures sont composées d'un grillage auto-portant d'une hauteur de 1,60 teinte gris anthracite.

Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures sont obligatoirement composées d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,60 .

PORTAIL et PORTILLONS

Les portails, portillons et portes de garage seront obligatoirement de teinte anthracite.

5) Expression architecturale

Par leur aspect extérieur les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dans le cadre de la bonne intégration du projet dans son environnement, les enduits

- de type grattés ou talochés, sont fortement recommandés avec un aspect lisse et mat ,
- de type écrasé fin sont tolérés.
- de type rustiques et rustiques écrasés , tyrolien, tyrolien écrasés sont interdits

Sont en outre interdits :

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois collés en façade
- l'emploi nu en apparent extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que les briques et les agglomérés de béton.

La qualité architecturale maximum devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en liaison avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

- Polychromie

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. **Le blanc et les couleurs trop vives sont à exclure. Les enduits devront rester dans les teintes ocres clairs.**

- Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Il convient de respecter une prédominance des pleins sur les vides et des proportions verticales rectangulaires, exception faite pour les baies vitrées. La proportion visible des voies publiques doit être essentiellement verticale.

Toutefois, dans le cadre d'un projet architectural global de qualité, des dispositions différentes peuvent être prises.

- Cheminées

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

8. SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR LOT:

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

LOT	SURFACE TERRAIN	SURFACE DE PLANCHER
1	404	140
2	400	140
3	415	140
4	400	140
5	414	140
6	433	140
7	342	140
8	754	150
9	600	150
10	600	150
11	482	140
12	431	140
13	444	140
14	460	140
15	600	150
16	568	150
17	415	140
18	431	140
19	600	150
20	519	150
21	435	140
22	407	140
23	409	140
24	401	140
25	400	140
26	397	140
27	382	140
		3850