

Lotissement « L'ancienne Bergerie »

Lieudit « Le Village »
Parcelle A n° 1961

AUDE
COMMUNE DE
CONILHAC CORBIERES

MAÎTRE D'OUVRAGE

SAS LOUXOR FONCIER
9, Quai Victor Hugo
11100 NARBONNE

PA 10 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

DECEMBRE 2019

Julie POLLART

ARCHITECTE HMONP

RUE DU GLEBAS
34210 FERRALS LES MONTAGNES
06.50.17.26.28
juliepollart@gmail.com

A la date de la création du lotissement, le terrain est soumis au Plan Local d'Urbanisme, zone Um.

Zone Um-PLU de CONILHAC CORBIERES

« La zone Um recouvre les zones périphériques d'urbanisation mixte à dominante pavillonnaire. Cette zone comprend des constructions existantes de densité variable. »

En plus du PLU, les **prescriptions architecturales et environnementales** pour ce lotissement sont les suivantes :

1 seul logement est autorisé par lot.
surface de plancher maximum autorisée par lot : 150 m²,

Soit surface de plancher maximum pour la totalité du lotissement : 2850 m²

Implantation :

Privilégier l'orientation plein sud soit un axe de construction est-ouest afin d'optimiser les apports solaires. Si l'entrée doit se faire au nord ou au nord-ouest, prévoir un sas ou un élément de protection par rapport aux vents dominants.

Conception : bioclimatique.

Définition « Bâtiment bioclimatique », Source : Legifrance

Bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

Note : La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie et la récupération des eaux de pluie.

Privilégier les formes compactes.

Protection par rapport aux vents dominants nord-ouest.

Débord de toit au sud. Planter de larges baies vitrées au sud, les restreindre au nord et à l'ouest. Prévoir des occultations isolantes ou filtres type brise soleil orientables ou volets persiennés bois.

Planter de la végétation de haute tige à feuilles caduques au sud.

Intégrer une source de production d'énergie renouvelable.

Aspect extérieur : Enduit écrasé INTERDIT. L'enduit à base de chaux sera soit gratté soit taloché, grains fins ou moyens

Stationnement : Si un garage est créé, une distance de 5 m par rapport à la limite séparative sera conservée à l'avant de celui-ci afin de permettre à une voiture de stationner

Clôture : privilégier les matériaux naturels : pierre et bois. Si grillage : à doubler d'une haie vive. Nécessité d'effectuer les travaux de finitions sur les clôtures, notamment effectuer les enduits lorsque celles-ci sont maçonnées.

Végétation : Nécessité de planter haies et arbres. 1 arbre de moyen jet par lot.

Privilégier des plantes d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local afin de restreindre les besoins en eau et l'entretien. Éviter le gazon.

Végétaux préconisés :

- oliviers, cyprès, acacias, murier platane, figuier, grenadier, etc..
- lauriers roses, blancs, rouges, herbe de la pampa, phormium, etc...
- lavande, romarin, plantes grasses et succulentes, variétés de sauges d'ornement, euphorbes, etc...

Chapitre IV - Zone Um

Caractère de la zone :

La zone Um recouvre les zones périphériques d'urbanisation mixte à dominante pavillonnaire. Cette zone comprend des constructions existantes de densité variable.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation.
Une partie de la zone est touchée par le risque de feu de forêt.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Um 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites, dans toute la zone, les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, non liées à l'activité agricole.

Article Um 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Tout projet sera soumis à un recul de sept mètres par rapport aux crêtes des berges de tout cours d'eau.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Um 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article Um 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf si le schéma d'assainissement prévoit la possibilité d'assainissement autonome.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit justifier d'une couverture de défense contre l'incendie assurée par des bouches ou des poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum 60m³/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (tel de grands établissements publics) seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

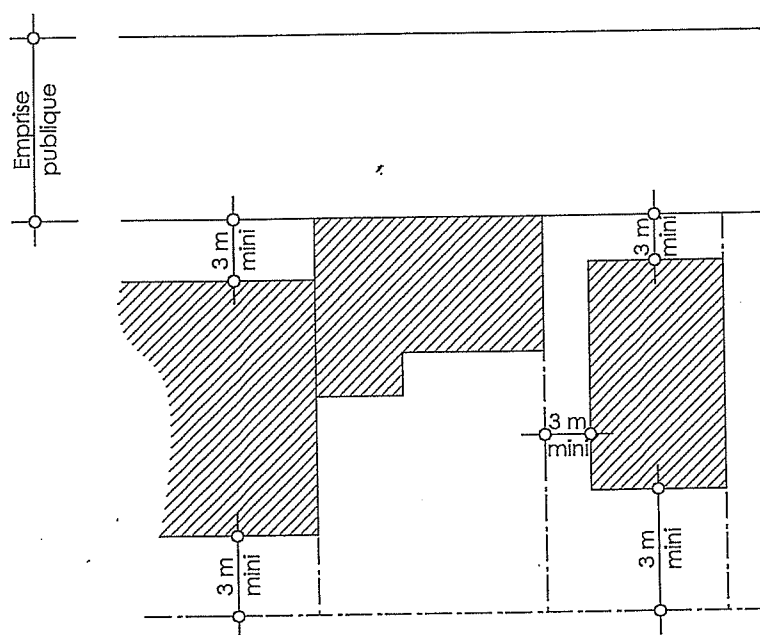
Article Um 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Um 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des constructions par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Les saillies d'avent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.



Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à deux mètres.

Article Um 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à deux mètres.

Article Um 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Um 9 - Emprise au Sol

non règlementée.

Article Um 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- douze mètres pour l'habitat collectif,
- huit mètres pour l'habitat et les autres occupations du sol,
- trois mètres cinquante pour les annexes.

Pour les bâtiments existants dont la hauteur actuelle est supérieure à la règle, la demande ne peut pas avoir pour objet d'aggraver les conditions de non conformité, mais la hauteur existante peut être conservée.

Article Um 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. (voir schémas en annexe 2)

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

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

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

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

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

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

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

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

Article Um 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface hors oeuvre nette affectée à la vente (SHON) ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt cinq mètres carrés de surface hors-œuvre nette (SHON) ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser un garage ou des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé.

Article Um 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

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

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres (les différents types de clôtures sont représentés graphiquement en annexe 1).

En limite sur voie, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe 1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solutions 2a et 2b, annexe 1),
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou

grillage, doublé d'une haie végétale (solution 3, annexe 1).
Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe 1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 2a et 2b, annexe 1),
- soit d'un mur plein de 2 mètres (solution 5, annexe 1),
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (solution 3, annexe 1).

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Um 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.