

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 MODIFICATIF REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA 011 098 19 S 0002
JANVIER 2021

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.

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.

Implanter de larges baies vitrées au sud, les restreindre au nord et à l'ouest.

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

Essayer d'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

Clôtures : 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 côté rue lorsque celles-ci sont maçonnées.

- Clôture sur voie de sortie du lotissement vers rue du CERS, **lot 16 et 17 :** soubassement bâti 40 cm enduit RAL ton pierre, ou en pierres naturelles, surmonté d'un grillage rigide gris anthracite hauteur 1.50 m maximum doublé d'une haie vive.

- Clôture en limite côté SUD (**lot 12 à 16**) le long de la rue de l'ancienne bergerie : panneaux rigides gris anthracite hauteur 1.50 m maximum doublé d'une haie vive implantés avec un recul de 40 cm par rapport à la limite de propriété. L'entretien du muret en pierre existant étant à la charge du propriétaire avec des matériaux identiques.
- Clôture en limite EST (**lot 11 et 12**) : soubassement bâti de 40 cm ou pierres naturelles surmonté d'un grillage rigide gris anthracite hauteur 1.50 m maximum doublé d'une haie vive.
- Clôture NORD (**lots 01 à 11**) : fondation, soubassement bâti de 40 cm (2 agglos) et grillage hauteur 1.50 m maximum
- Clôture en limite séparative : soubassement bâti 40 cm ou pierres naturelles surmonté d'un grillage rigide gris anthracite hauteur 1.50 m maximum doublé d'une haie vive. Dans le cas d'un mur plein : privilégier les matériaux naturels (pierre et bois), enduits même teinte que la maison.
- Clôture au droit des entrées : un soubassement bâti 40 cm ou pierres naturelles surmonté d'un grillage rigide gris anthracite hauteur 1.50 m maxi doublé d'une haie vive ou dans le cas d'un mur plein, privilégier les matériaux naturels pierre ou bois, enduits teinte identique à la maison.

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. Eviter 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...

