



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**DEPARTEMENT DE L'AUDE**

**COMMUNE DE VILLEGAILHENC**

**PLU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Maîtrise d'œuvre

KARL PETERSEN  
ARCHITECTE URBANISTE

**Approuvé le : 20/06/2014**  
**Reçu en préfecture le : 08/07/2014**  
**Exécutoire le : 08/08/2014**

**REGLEMENT**

**Extrait zone N**

**MS 1**

Cette zone fait l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte des secteurs NU, correspondant à des zones bâties. Ce sont généralement des fermes et leurs dépendances anciennes. Le secteur NU ne comprend que l'environnement immédiat de ces bâtiments, pour en permettre l'extension ou la création d'annexes.

Sont repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 04.2/MS1) selon la légende

- la zone inondable soumise aux prescriptions du PPR inondation en vigueur.
- des éléments de paysages à protéger repérés au titre de l'article L.123-1-5, 7°.
- un espace boisé classé.

## **TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article N1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

Sont interdites :

- toutes les constructions ou installations dans la zone N sauf celles mentionnées à l'article N2.
- les défrichements ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 04.2/MS1) selon la légende.

### **Article N2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après pour la zone NU :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments sont fixés à 20 m<sup>2</sup> maximum de SHON, avec ou sans changement de destination.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation existant.

## **TITRE II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 : Accès et voirie**

#### 3.1 – Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout accès nouveau sur la RD 118 et sur la RD 35 sera soumis à l'avis du Conseil Général.

### 3.2 – Voiries :

- Non réglementé

## **Article N4 : Desserte par réseaux**

### 4.1 – Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution ou à partir d'une ressource autonome établie conformément à la réglementation en vigueur et à la charge du pétitionnaire. Ce raccordement doit être réalisé avec un dispositif technique adapté.

### 4.2 – Assainissement :

- **Eaux usées** : A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissements établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de prétraitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage).

- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

### 4.3 – Electricité :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

### 4.4 – Réseaux divers :

Non réglementé

## **Article N5 : Caractéristique des terrains**

Les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées et non raccordés au réseau d'assainissement collectif devront disposer d'une superficie minimale compatible avec la mise en place et le bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté au projet.

## **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite d'emprise des voies publiques et privées au moins égale à 5 mètres.
- Les constructions seront implantées à 5 m au moins par rapport aux voies privées.

## **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois l'implantation sur une limite est autorisée.

## **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

## **Article N9 : Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article N10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur sera limitée à 6 mètres à l'égout.

## **Article N11 : Aspect extérieur**

- Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.
- Les teintes d'enduits doivent être dans des nuances beige ocre, pas trop vives.
- Les baies devront veiller à créer une harmonie et un équilibre de façade en s'inspirant du bâti traditionnel avoisinant.
- Pour les habitations, le matériau de couverture sera la tuile canal ou romane, de terre cuite.
- La hauteur totale des clôtures est portée à 2 m, et elles doivent être enduites.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Une fiche de recommandations est consultable en Annexe 4 du présent règlement.*

## **Article N12 : Stationnement**

Non réglementé

## **Article N13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue : tout linéaire arraché de haie de ripisylve sera replanté.

Ces linéaires sont reportés sur le document 04.2 – *Pièces graphiques*

## **TITRE III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N14 : Coefficient d'occupation de sol : COS**

- Fixé à 0.3 pour le secteur NU
- Non réglementé pour les constructions publiques.

## ANNEXE 4

### RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'ARTICLE 11, ZONE N

#### Ces recommandations concernent la zone NU.

##### Aspect des façades :

Pour les habitations :

- Il est préférable d'enduire les façades présentant un appareillage fragile.
- Les enduits peuvent être réalisés à la chaux aérienne, qui donne des enduits blonds.
- Ces enduits peuvent être soit traditionnels soit prêts l'emploi avec pour références Parex-Lafarge ou similaire gamme Parelumière ou Patrimoine, type TERRE DE SABLE T.50, TERRE FEUTREE T.60, TERRE BEIGE T.70, BEIGE T.80, TERRE D'ARGILE T.30, ou similaires.
- Les teintes d'enduits doivent être dans des nuances beige ocre, non saturées.
- Pour les enduits traditionnels, les sables locaux peuvent être utilisés pour donner la couleur à l'enduit
- L'enduit pourra être teinté grâce à un badigeon réalisé à la chaux.

Pour les hangars, les granges... :

- Les murs anciens en pierre, même mal appareillés peuvent être laissés à nu.
- Il est préférable d'enduire les constructions en moellons.
- Pour toute construction de hangar en tôle il est conseillée de la masquer par de la végétation.

##### Baies :

- Les baies doivent être plus haute que large, si possible à doubles vantaux.
- Éviter la création de nouveau percement sinon veiller à ce que l'harmonie et l'équilibre de la façade soient respectés.
- Dans le cas d'un remaniement de façades, garder l'emplacement des ouvertures d'origine.

##### Balcons :

Les balcons devront être surmontés de garde corps.

##### Ferronneries :

- Conserver et restaurer les ferronneries existantes.
- La création de nouvelles ferronneries doit se faire dans le même style que les ferronneries anciennes.

##### Menuiseries :

- Les menuiseries en bois (encadrements, volets, portes...) sont à privilégier.
- Les menuiseries en aluminium et PVC peuvent être utilisées.

### Clôtures et portails :

#### **Clôture :**

- Les clôtures végétales seront préférées aux clôtures en maçonnerie.
- Les clôtures maçonnées doivent être enduites.
- L'utilisation de clôtures grillagées est possible.

#### **Portail :**

Ils pourront être en bois, en métal, ou en PVC de couleur sobre, de façon à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

### Zinguerie

- Les éléments d'évacuation des eaux, chéneaux et descentes devront être en zinc vieilli, en cuivre, en aluminium ou en PVC.
- Les dauphins devront être de préférence en fonte. Toutefois l'aluminium, le zinc ou le PVC peuvent être utilisés.

### Toitures et couvertures :

Pour les habitations :

- Le matériau de couverture sera la tuile canal ou romane, de terre cuite.
- Les tuiles canal seront vieilles, de type Castelviel, Vieux pays, Terrefort ou similaire.

Pour les hangars agricoles :

- Éviter autant que possible l'utilisation d'éverite et surtout de tôle ondulée brute.
- Les plaques ondulées à aspect « matière » peuvent être utilisées.
- Les panneaux de couverture composites support tuiles canal sont recommandés.

### Souches de cheminées et ventilation :

- Les souches de cheminées doivent être enduites de la même façon que la façade.
- Les ventilateurs de toit doivent être dans les mêmes matériaux que la zinguerie.

### Lucarnes et verrières :

- L'utilisation de châssis en métal est préconisée.
- L'insertion dans le toit doit se faire selon la pente.
- Les verrières doivent être discrètes, si possible avec des montants de ton brun.

### Autres éléments :

- Les panneaux solaires, réservoirs de combustibles, éléments de climatisation, paraboles... doivent être placés de façon discrète et doivent présenter une teinte qui se fonde dans l'environnement.