



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE VILLEGAILHENC

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Extrait de la zone U

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

MS 1

ZONE U

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La **zone U** » est composée des secteurs déjà urbanisés et de secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend :

- le secteur UA, composé de l'habitat ancien qui correspond au vieux village, et aux habitations situées à la périphérie et jouxtant le centre ancien.
- le secteur UB, correspond à une zone d'habitat pavillonnaire récent.
- le secteur Ub1 correspond à une zone de même type dont le C.O.S. est plus faible pour tenir compte du caractère de l'accès.
- le secteur Ux (Ux1 et Ux2), correspond à une zone réservée à l'implantation de constructions à usage d'artisanat et qui comporte entre autre les bâtiments de la coopérative viticole.

Est repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 04.2 / MS1) selon la légende la zone inondable soumise aux prescriptions du PPR inondation.

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

Article U1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

SONT INTERDITES POUR LES ZONES UA ET UB :

- Les constructions à destination :
 - industrielle et leurs annexes
 - agricole et leurs annexes
 - artisanale et leurs annexes et extensions à l'exception des constructions de services
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations classées autre que celle liées à la vie de la zone
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- Les installations et divers travaux tels que :
 - Les dépôts de véhicules
- Les carrières

SONT INTERDITES POUR LA ZONE UX :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations autres que celles visées à l'article 2
 - d'hôtellerie et leurs annexes
 - agricole et leur annexes

- Les installations classées
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et les aires de stationnements de caravanes
- Les installations et travaux divers :
 - parcs d'attraction ouverts au public
 - aires de stationnements ouverts au public
- Les carrières

TOUS SECTEURS :

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus des interdictions ci-dessus, les dispositions du PPR inondation en vigueur.

Article U2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

POUR LES ZONES UA ET UB, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON MENTIONNEES A L'ARTICLE 1 ET NOTAMMENT :

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes
 - d'habitation et leurs annexes
 - d'hôtellerie et leurs annexes
 - de commerce et leurs annexes
 - de bureaux et leurs annexes
 - de services et leurs annexes
 - d'entrepôts commerciaux
 - de stationnement
- Les installations et travaux divers :
 - les parcs d'attraction ouverts au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public

POUR LA ZONE UX, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON MENTIONNEES A L'ARTICLE 1 ET NOTAMMENT :

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes
 - de commerce et leurs annexes
 - d'artisanat et leurs annexes
 - de bureaux et leurs annexes
 - de service et leurs annexes
 - industrielle et leurs annexes
 - d'entrepôts et leurs annexes

- de stationnement
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité de la zone (logement de fonction, gardiennage).

TOUS SECTEURS :

Sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation en vigueur.

TITRE II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3 : Accès et voirie

3.1 – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du code civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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 – VOIRIE :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, soit une emprise de 3,5 mètres minimum. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. (Secteurs Ub et Ux).

Article U4 : Desserte par réseaux

4.1 – EAU:

Toute construction ou installation qui nécessite une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur une parcelle doit garantir l'écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, tout aménagement sur une parcelle doit garantir leur évacuation dans le dit réseau. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.3 – ELECTRICITE :

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

4.4 – RESEAUX DIVERS :

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câblage TV ou Internet...) doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

Article U5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

POUR LES ZONES Ua ET Ub :

Les constructions seront implantées soit à la limite, soit en retrait par rapport à la limite du domaine public (ou privé).

POUR LA ZONE UX (UX 1 ET Ux 2):

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres le long de la RD 118.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

POUR LES ZONES Ua ET Ub :

Les constructions seront implantées soit en limite exacte, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, et ce, sans être inférieure à 3 mètres.

POUR LA ZONE UX (UX 1 ET UX 2):

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative. Dans le cas contraire et pour les autres limites, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé pour les zones Ua et Ub

Pour la zone Ux (Ux 1 et Ux 2), la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et annexes des constructions à destination d'habitation.

Article U9 : Emprise au sol Article U9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article U10 : Hauteur maximale 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. Elle ne peut être supérieure à 12 mètres pour le secteur Ua et à 9 mètres pour le secteur Ub.

Non réglementé pour la zone Ux.

Article U11 : Aspect extérieur

SECTEUR Ua :

Le secteur Ua correspond au périmètre de protection modifié relatif aux monuments historiques. Toute construction, restauration, destruction ou modifications projetées dans les champs de visibilité du monument protégé (Eglise Notre Dame) et situées dans le périmètre des abords impose une consultation obligatoire et exige un avis conforme et préalable de l'ABF. Les constructions peuvent comprendre des éléments architecturaux anciens dont leur perception visuelle, leur aspect est à préserver soit en l'état soit dans le cadre d'une configuration architecturale nouvelle les mettant en valeur.

Par leur aspect, les constructions devront être respectueuses du caractère et de l'intérêt des lieux. Les matériaux devront être adaptés aux lieux et être mis en oeuvre dans les règles de l'art. Tout projet de construction publique faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être adapté à la règle en fonction de la qualité architecturale.

Crépis ou enduits et badigeon :

Les enduits peuvent être réalisés à la chaux aérienne, qui donne des enduits blonds. Pour les enduits traditionnels, les sables locaux doivent être utilisés pour donner la couleur à l'enduit. L'enduit pourra être teinté grâce à un badigeon réalisé à la chaux. La finition devra être talochée fin ou lissée.

Décors et modénature

- Les encadrements :

- Ceux d'origine doivent être conservés
- En bois doivent être peints de la même couleur que les menuiseries ou laissés naturels
- En briques peuvent être peints ou badigeonnés en accord avec l'enduit de façade. Si la brique est de bonne qualité, ils peuvent être laissés apparents.

Les soubassements doivent être peints plus clair ou plus foncé que la façade, mais dans les mêmes tons.

Baies

Les baies doivent être plus hautes que larges, si possible à doubles vantaux. S'il y a de nouveaux percements, veiller à ce que l'harmonie et l'équilibre de la façade soient respectés.

Menuiseries

Les menuiseries en bois (encadrements, volets, portes...) sont à privilégier. Leur teinte peut être sombre, gamme de marron brun, mais aussi plus colorée avec des gammes saturées de gris bleu, gris vert, ou lie de vin. Éviter le blanc et les teintes vives. Toutefois, les menuiseries en aluminium ou en acier peuvent être acceptées, notamment pour les vitrines. Ce métal devra être anodisé (brut), bronze, ou gris anthracite. S'il est peint, ce devra être dans les mêmes teintes que celles proposées pour le bois. Les menuiseries PVC sont à éviter.

Clôtures et portails

- Clôtures :

La hauteur totale des clôtures est portée à 2 m. Les clôtures végétales seront préférées aux clôtures en maçonnerie. Toutefois, si les clôtures sont maçonnées, il est préférable qu'elles soient sobrement dessinées et enduites. Les clôtures peuvent également être réalisées en ferronneries. Les murs appareillés anciens, préexistants devront être préservés si c'est possible.

- Portails :

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

Zinguerie

Les éléments d'évacuation des eaux, chéneaux et descentes seront de préférence en zinc.

Devantures commerciales et enseignes

- Les devantures :

Elles peuvent être posées en feuillure ou en applique. Aligner les percements sur ceux des étages. Poser la vitrine en retrait de 20 cm en moyenne par rapport à la façade. Poser les grilles de protection derrière la vitrine de façon à laisser la façade dégagée.

Toitures et couvertures

La pente des toitures sera limitée à 33% maximum. Le matériau de couverture sera la tuile canal de terre cuite.

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 construites 'côté jardin' pour éviter de donner sur les espaces publics. Les verrières doivent être discrètes, si possible avec des montants de ton brun. Les terrasses en toiture sont à exclure (les loggias, terrasses couvertes sont envisageables au cas par cas).

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.

SECTEUR Ub

Menuiseries

Les menuiseries en bois (encadrements, volets, portes...) sont à privilégier. Leur teinte peut être sombre, gamme de marron brun, mais aussi plus colorée avec des gammes saturées de gris bleu, gris vert, ou lie de vin. Toutefois, des menuiseries en aluminium ou en PVC peuvent être utilisées.

Clôtures et portails

- Clôtures :

La hauteur totale des clôtures est portée à 2 m. Les clôtures végétales seront préférées aux clôtures en maçonnerie. Toutefois, si les clôtures sont maçonnées, elles devront être sobrement dessinées et enduites. Les clôtures peuvent également être réalisées en ferronneries, ou en bois.

- Portails :

Ils devront 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 peuvent être en zinc vieilli, en cuivre, en PVC ou en aluminium.

Toitures et couvertures

La pente des toitures sera limitée à 33% maximum. Le matériau de couverture sera la tuile canal. Sont admises les toitures-terrasse.

Lucarnes et verrières

Les lucarnes peuvent être en métal ou en PVC. 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.

Une fiche de recommandations complémentaires est consultable en annexe 1 du présent règlement.

SECTEUR UX1 ET UX2 :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le matériau de couverture utilisé sera adapté à la structure des bâtiments. Dans le cas de logements 'de fonction', la couverture sera en tuiles canal. Les murs périphériques en agglomérés seront enduits.

TOUS SECTEURS :

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

Article U12 : Stationnement

SECTEUR Ua :

Non réglementé.

SECTEUR Ub ET UX, UX2

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur parcelle. Une place de stationnement (25 m²) pour 80 m² de surface de plancher de la construction doit être aménagée sur la parcelle.

Article U13 : Espace libre, plantations et espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. Ils devront être utilisable pour la promenade, le jeu et le repos ; leur profondeur ne pourra être supérieur à 0,60 mètres et la pente des rives ne pourra être supérieure à 15 %.

TITRE III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14 : Coefficient d'occupation de sol : COS

- Non réglementé pour les secteurs Ua et Ux1, Ux2.
- Fixé à 0.5 maximum pour la zone Ub.
- Fixé à 0,2 pour le secteur Ub1
- Non réglementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ANNEXE 1

RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'ARTICLE 11, ZONE U

La zone Ua :

Constituant le Périmètre de Protection des Monuments Historiques, toute intervention dans cette zone se fera en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Crépis ou enduits et badigeon

- 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.

Pierre : nettoyage et décrépiage, incrustation, ragréages, placages et emmarchements : L'ensemble de ces interventions sur la pierre se fera avec des techniques, des produits et des matériaux préconisés par l'Architecte des Bâtiments de France après analyse du bâtiment.

Décors et modénature

Ces éléments de façades, incluent les bandeaux, les encadrements, les chaînages d'angle et les soubassements.

Les bandeaux : éléments caractéristiques des maisons du XIX^e siècle, ils devront être réalisés exclusivement sur ces maisons.

Balcons

- Préconiser l'utilisation de garde corps métalliques (fonte si possible).
- Éviter autant que possible la mise en place de gardes corps en bois ou en plexiglas.
- L'utilisation de canisses ou autre type de pare vue est déconseillé.

Ferronneries

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

Traces et vestiges

Ces éléments, intéressants du point de vue de l'architecture et des techniques, nécessitent une approche méticuleuse et une concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France de façon à adapter au mieux leur restauration et leur conservation.

Toitures et couvertures

Les tuiles canal seront vieilles, de type Castelviel, Vieux pays, Terrefort ou similaire.

Souches de cheminées et ventilation

- Il est préférable de restaurer les souches de cheminées à l'identique, pour ne pas dénaturer le paysage des toits.
- Les ventilateurs de toit doivent être dans les mêmes matériaux que la zinguerie.

La zone Ub

Crépis ou enduits

- 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.

Ferronneries

- Conserver et restaurer les ferronneries existantes.
- La création de nouvelles ferronneries doit se faire dans le même style que les ferronneries anciennes, mais des styles plus contemporains peuvent être proposés.

Toitures et couvertures

Les tuiles canal ou romane seront vieilles, de type Castelviel, Vieux pays, Terrefort ou similaire.