



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE VILLEGAILHENC

PLAN LOCAL D'URBANISME

EXTRAIT DE LA ZONE A

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

C'est une zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des terres.

Les constructions agricoles autorisées dans cette zone le sont en fonction de leur destination et non en considération de la qualité ou de la profession du pétitionnaire. Pour déterminer le lien direct et nécessaire à l'exploitation agricole, la jurisprudence retient plusieurs critères tel que la surface minimum d'installation ou la nature de l'activité envisagée par rapport à l'activité existante.

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°.

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

Article A1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Article A2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol mentionnées ci après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, château d'eau, éoliennes, infrastructures...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- L'aménagement et l'extension de bâtiments sans changement de destination, à l'exception des bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial (domaine de la Bordette et de Montipèze).

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessus :

- Les installations classées liées aux constructions autorisées et à l'activité de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation existant (sous conditions de justifier d'un lien de nécessité fonctionnelle et géographique).
- L'aménagement et l'extension du logement de fonction lié et nécessaire à l'activité agricole

- Les constructions à caractère fonctionnel directement liées et nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...).
- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, grange, coopérative viticole...).

Par ailleurs, des aménagements accessoires peuvent être admis dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que les gîtes ruraux, un local destiné à la vente de produits de la ferme...

TITRE II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 : 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 A4 : 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'assainissement 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), hormis dans la zone agricole incluse dans le périmètre de protection rapproché du captage « Puits Trapel ».

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

4.3 – Réseaux divers :

Non réglementé

Article A5 : 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 A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres.

Par rapport à la RD 35, toutes les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe au moins égale à 15 mètres.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.
- Toutefois, l'implantation en limite de propriété est autorisée.

Article A8 : 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 A9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article A11 : 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.
- Tout projet de construction publique faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être adapté à la règle en fonction de la qualité architecturale.
- 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 de l'habitat traditionnel avoisinant.
- Pour les habitations, le matériau de couverture sera la tuile canal ou romane.

- 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 3 du présent règlement.

Article A12 : Stationnement

Non réglementé

Article A13 : 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 A14 : Coefficient d'occupation de sol : COS

Non réglementé

ANNEXE 3

RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'ARTICLE 11 ZONE A

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.

Portails :

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.