



*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

**Extrait zone AU**

MS 1

## ZONE AU

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

La « **zone AU** » est une zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, principalement sous forme de lotissements et de permis groupés valant ou non division. Elle est composée des sites à urbaniser correspondant à des secteurs d'extension urbaine sur des espaces peu ou pas bâtis.

La zone AU se décompose en différents secteurs :

**Le secteur AUa** : il est directement urbanisable en raison de la présence d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone et ayant la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur. Ce secteur est à COS ouvert.

**Le secteur AUb1** : partiellement desservie par les réseaux. Il est urbanisable après raccordement aux réseaux collectifs. Il est possible d'y mettre en place une PVR (Participation pour Voiries et Réseaux), mise à la charge des propriétaires fonciers dans un périmètre compris entre 60 et 100 mètres de l'emprise de la voie. Son COS est ouvert.

**Le secteur AUb2** : dont le COS est ouvert. Ce secteur est urbanisable après les travaux de viabilisation, sous forme d'opération d'aménagement à dominante d'habitation.

**Le secteur AUb3** : dont le COS est gelé (= COS 0). Ce secteur est pour l'instant inconstructible, mais peut devenir constructible à l'avenir, par le biais notamment d'une révision de PLU si toutes les conditions sont réunies. Il peut bénéficier de la mise en place d'une PVR. Juxtant la zone agricole A, le secteur AUb3, lorsqu'il sera constructible sera soumis à l'obligation de réciprocité concernant les distances à respecter lors de la construction de bâtiments d'habitation proches de bâtiments agricoles. L'article L.111.3 du code rural stipule à ce sujet, dans son premier alinéa : *"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes."*

**Le secteur AUb4** dans lequel les constructions sont autorisées à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur concerné. Sont repérés au document graphique d'ensemble des éléments du paysage à protéger ou mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5, 7°.

**Le secteur AUi** : réservé aux activités de loisirs, et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Le secteur AUsi** : destiné aux activités sportives, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, entièrement inclus dans la zone inondable. Il est soumis aux prescriptions du PPRI.

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 AU1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites**

#### SONT INTERDITES DANS LES SECTEURS AUa ET AUb :

- Les constructions à destination agricole et leurs annexes
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

#### SONT INTERDITES DANS LES SECTEURS AUi ET AUSi:

Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article AU2.

#### TOUS SECTEURS :

- Les éoliennes sont interdites

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 AU2 : Type d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

#### 1 - Secteurs AUa, AUb1, AUb2 :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Et aussi, après réalisation des travaux de viabilisation et à condition qu'elles respectent les dispositions des documents graphiques de détail lorsqu'ils existent, et qu'elles soient compatibles avec les orientations particulières d'aménagement, lorsqu'elles existent, sont admises les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU 1 et notamment les constructions à destination :

- d'habitation et leurs annexes
- d'hébergement hôtelier et leurs annexes
- de commerce et leurs annexes
- de bureaux et leurs annexes
- d'artisanat et leurs annexes

- de stationnement réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement à dominante d'habitation (secteurs AUa et AUb)
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations classées liées à la vie de la zone, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.

## **2 – Secteur AUb4**

Les occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 ci-dessus, à condition que:

- elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant un ou plusieurs secteurs limitrophes délimités au document graphique d'ensemble
- elles respectent les dispositions du document graphique de détail lorsqu'il existe
- elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur concerné.

## **3 – Secteurs AUi**

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux activités de loisirs.
- Les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.

## **4 – Secteur AUsi**

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux activités de loisirs.
- Les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.

## **5 – Tous secteurs**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **Article AU3 : 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 un minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès nouveau sur la RD 118 et sur la RD 35 sera soumis à l'avis du Conseil Général.

### 3.2 – VOIRIES :

Les voies publiques doivent être constituée d'une chaussée de 5 m minimum de largeur entre fils d'eau, et être bordées de trottoirs bilatéraux de 1,4 m minimum.

Sauf dispositions particulières mentionnées aux documents graphiques de détail, les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement d'ordures ménagères (plateforme de 3,5 m minimum, hauteur sous porche de 3,5 m minimum), aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération et une structuration progressive du quartier.

## **Article AU4 : 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 permettre 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.

#### 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 le permettent.

### **Article AU5 : Caractéristique des terrains**

Sans objet.

### **Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 15 m de l'axe des routes départementales
- à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 mètres.
- à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres emprises publiques ou privées communes (places, espaces verts, pistes cyclables, chemins piétons....) d'une distance au moins égale à 2 mètres.

Les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin. En bordure des routes départementales, les excavations à ciel ouvert (piscines, puits, bassins divers, etc...) ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

### **Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, la construction en limites séparatives est admise à condition que la longueur cumulée des bâtiments, existants et

créés, mesurée sur les limites séparatives, n'excède pas 13 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

Les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

### **Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article AU9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article AU10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit. Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra excéder celle prescrite ci-dessus lorsque les normes et recommandations techniques, liées ou non aux activités auxquelles ces constructions sont dédiées (gymnase, tennis...) conduisent à un dépassement.

### **Article AU11 : 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.

#### 1. Toitures

##### A - Toitures présentant une pente apparente :

La pente des toitures sera limitée à 33% maximum. Le matériau de couverture sera la tuile canal ou romane, de terre cuite. Toutefois sont admis en toiture :

- les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle.



Système intégré



Système en surimposition

- Tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa ci-dessus.

#### B - Les toitures-terrasses sont admises.

Y sont autorisés les dispositifs de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils demeurent en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respectent les dispositions du premier alinéa du présent article.

Les dispositions des paragraphes A et B ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

#### 2. Clôtures :

Tous secteurs à l'exclusion du secteur AUb4 de Coumbelo : La hauteur totale des clôtures est fixée 1,80m dont 1,5 mètre pour la partie en dur obligatoirement enduite.

Dans le secteur AUb4 de Coumbelo, les clôtures seront composée d'un muret en dur obligatoirement enduit, d'une hauteur minimale de 0,50m éventuellement surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 0,80m.

3. 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 2 du règlement du P.L.U. approuvé le 19 septembre 2007.*

### **Article AU12 : Stationnement**

Dans le cas de parcelles privées, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- sur parcelle privative, une place de stationnement par logement ou par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires lorsque la surface de plancher créée à

destination d'habitation ou d'activité après la date d'approbation du présent P.L.U., en une ou plusieurs fois, n'excède de 50m<sup>2</sup>.

- dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, en sus, une place de stationnement accessible à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, par lot ou par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; elle est exigée dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche. Dans le cas de groupes d'habitation réalisés dans une opération de lotissement préalablement autorisée, sont pris en compte au nombre des emplacements accessibles aux utilisateurs de l'opération, ceux créés dans le cadre du lotissement.

### **Article AU13 : Espace libre, plantations et espaces boisés classés**

Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 0.5 hectares devra comporter au moins 5% d'espaces verts accessible à l'ensemble des usagers de l'opération et permettant la détente, la promenade ou le repos. Un soin particulier doit être apporté au choix des végétaux en privilégiant les essences locales.

Les arbres doivent être choisis et implantés en fonction de leur développement naturel maximum et ne doivent pas mettre en péril, par leur développement racinaire, la bonne tenue des chaussées et trottoirs. Les emplacements réservés aux espaces verts reportés sur le plan devront être respectés.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles. Leur profondeur ne pourra être supérieure à 0,60 mètres et la pente des rives ne pourra être supérieure à 15 %.

La plantation repérée (chemin de la Castellanie) selon la légende au document graphique d'ensemble au titre de l'article L.123-1,7° du code l'urbanisme devra préserver son caractère planté général ; elle pourra faire l'objet d'une recomposition et intégrer un ou plusieurs bassins de rétention des eaux de pluies.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige au moins pour quatre places de parking.

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

### **Article AU14 : Coefficient d'occupation de sol : COS**

- Secteurs AUa, AUb1, AUb2 et AUb4 : Le C.O.S. est fixé à 0.5.
- Secteurs AUi et AUsi : néant.
- Secteur AUb3 : le C.O.S. est fixé à 0

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.

## RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'ARTICLE 11, ZONE AU

### Crépis ou enduits

Les teintes d'enduits doivent être dans des nuances beige ocre.

### Baies

- Les baies doivent être plus haute que large (sauf pour les baies vitrées)
- L'utilisation de baies vitrées coulissantes, à simple ou à double vantaux est permise.
- Veiller à créer une harmonie et un équilibre de façade.

### Balcon

Les balcons devront être surmontés de garde corps.

### Menuiserie

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

### Clôture et portail

#### **Clôture :**

- Les clôtures doivent contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement. A cet effet, les opérations comprenant plusieurs terrains doivent prévoir des mesures de cohérence d'aspect des clôtures
- Les clôtures en maçonnerie doivent être enduites.
- Les clôtures végétales sont à privilégier.
- Les végétaux seront utilisés directement en tant que clôture végétale, ou ils viendront doubler les murs d'enceinte.
- L'utilisation de clôtures grillagées est permise.

#### **Portail:**

Ils devront être en bois, ou 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

- 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.

### 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, en bois, tout comme celle de « Velux » en aluminium ou PVC est permise.
- 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.