



COMMUNE DE FONTES

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 REGLEMENT ECRIT

Département de l'Hérault

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
LEXIQUE	9
DISPOSITIONS GENERALES	14
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU	17
ZONE U.....	18
ZONE AU	30
ZONE A.....	31
ZONE N.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS INVENTORIES ET AUX EMBLEMENTS RESERVES	51
ANNEXES DU REGLEMENT	55

INTRODUCTION

Le présent document est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.101.1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le règlement est régi par les articles L. 151-8 et suivants ainsi que R. 151-9 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L. 151-8 du Code prévoit :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

L'article R. 151-9 du Code ajoute :

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Fontès**.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet des articles du présent document :

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- **Les emplacements réservés**

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.**Zone urbaine avec les secteurs suivants :**

- **Secteur UA**

Centre urbain ancien accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une très forte densité du bâti. Le bâti est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Il constitue le cœur historique de la commune et compte de nombreux éléments patrimoniaux.

- **Secteur UB**

Quartiers autour du cœur historique, desservis par tous les réseaux. Le caractère résidentiel est dominant sous forme d'habitat individuel accolé, de type maisons de ville à l'alignement avec jardin à l'arrière. Les remises agricoles anciennes ou en activité sont très présentes.

- **Secteur UC**

Le secteur UC présente un caractère résidentiel dominant sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense. Son intérêt patrimonial est faible.

- **Secteur UE**

Secteur dont la vocation est d'accueillir des bâtiments et aménagements destinés à des équipements publics, en tant que constructions et installations nécessaires au service public ou collectif.

- **Secteur UX**

Zone d'activités réservée pour la cave coopérative ainsi que ses activités associées et les terrains nécessaires à l'activité.

Zone à urbaniser :

- **Zone AU**

Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain.

Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

Le PLU de Fontès ne comporte pas de zone AU ouverte à son approbation. Le diagnostic a montré que l'ouverture à l'urbanisation devait être différée en mettant en place des zones 2AU plutôt que 1AU du fait :

- D'une nécessité de sécurisation de la ressource en eau potable (que ce soit par de nouvelles autorisations administratives et protections associées sur les captages existants ou par une interconnexion nouvelle)
- D'un besoin d'amélioration du rendement du réseau d'eau au regard du PGRE (75% minimum exigé)
- D'une amélioration des performances de la STEP (que ce soit par une rénovation ou la réalisation d'une nouvelle STEP) afin d'atteindre des rejets conformes à la réglementation en place

Elle comprend 3 secteurs, **2AUa**, **2AUb** et **2AUc**, qui devront faire l'objet d'opérations d'ensemble lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Pour le secteur 2AUc, une quatrième obligation s'impose pour qu'il puisse être ouvert à l'urbanisation : la réalisation en amont du bassin de rétention prévu par l'étude hydraulique (Emplacement Réserve n°3).

Zone agricole :

• **Zone A**

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend :

- un **secteur Ap** correspondant à des espaces agricoles sensibles où aucune construction n'est autorisée

Zone naturelle et forestière :

• **Zone N**

Zone comprenant les espaces naturels et boisés de la commune.

D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut y être admise à l'exception de bâtiments agricoles ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- un **secteur Nt** correspondant à des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une valorisation pour de l'hébergement touristique et les activités associées.
Il correspond aux 2 campings de la commune.
- un **secteur NL** correspondant à des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une valorisation pour des activités de loisirs et touristiques. Ce secteur doit faire l'objet d'une procédure spécifique dérogatoire puisqu'il se situe en discontinuité du village.
- un **secteur Nx** correspondant à la carrière et à la déchèterie de la commune

Autres éléments règlementés reportés au document graphique de zonage :

- Éléments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Emplacements réservés
- Espaces Boisés Classés

LEXIQUE

Accès privatif :

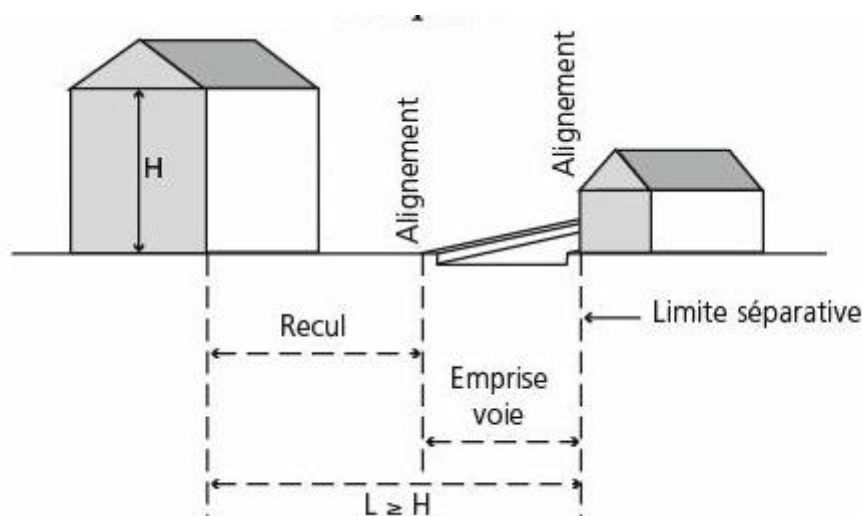
Constitue un accès privatif l'espace donnant la possibilité pour une personne privée d'accéder à son bien, respectant les règles minimales de desserte et de sécurité.

Acrotère :

Partie supérieure de la remontée d'un mur en périphérie de toiture ou terrasse.

Alignement à la voie :

Indicateur de positionnement d'une construction en limite de la voie publique, c'est à dire sans exigence de retrait.

Clôture :

Elément formalisant une limite de propriété vis-à-vis du domaine public ou vis-à-vis d'une parcelle privée (limites séparatives dites latérales et de fond de terrain).

Exemple : haie, grillage, mur-bahut, piliers et murets...

Constructions :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Constructions existantes :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite à la date d'approbation du PLU et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Dans le PLU de Fontès, leur emprise est considérée comme égale ou inférieure à 40m².

Construction principale :

Construction de plus de 40 m² d'emprise au sol. Il peut exister plusieurs constructions principales sur une même parcelle.

Contiguïté :

Etat d'une construction accolée à une autre construction.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Epannelage :

L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

Espaces libres :

Espace non construit et non aménagé.

Espace public :

Surface appartenant à une personne publique non susceptible d'appropriation privée, ouvert à la circulation générale sous réserve de restrictions locales.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publique.

Matériaux perméables :

Matériaux laissant l'eau s'infiltrer dans le sol.

Mur-bahut :

Muret surmonté d'un grillage ou de tout autre élément de clôture. Il peut être doté de piliers à intervalle régulier. Ceux-ci ne sont pas compris dans la hauteur du mur-bahut.

Opération d'ensemble :

Cadre spécifique d'urbanisation imposant un projet unique et global, dans les limites des exigences de la zone.

Périmètre de réciprocité :

Règle qui vise à interdire dans un certain périmètre autour de certaines exploitations classées ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement) ou RSD (Règlement Sanitaire Départemental) la construction à usage d'habitation ou le changement de destination d'une construction agricole (Article L111-3 du code rural et de la pêche maritime).

Le périmètre est de 50 ou de 100 mètres selon la classification et l'activité de l'exploitation.

Ruine :

Elément anciennement construit dégradé et dépourvu de tout ou partie des éléments essentiels constitués par la toiture, les murs porteurs ou le sol.

Serre :

Construction uniquement formée de châssis vitrés et de parois opalescentes.

Surface de plancher (définition de l'article R111-22 du CU) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de vente :

Superficie des espaces couverts ou non, affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises, ainsi qu'à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Toiture plate-forme :

Couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%. Elle est protégée par une étanchéité simple ou multicouche.

Les toitures plates-formes sont accessibles au moins partiellement.

Unité foncière :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie et emprise publique :

La voie publique s'entend comme espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure. Ces ouvrages peuvent déroger à l'ensemble des articles du règlement de la zone.

- **Ouvrages techniques et bâtiments et aménagements d'intérêt collectif**

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure. Ces ouvrages peuvent déroger à l'ensemble des articles du règlement de la zone.

Les bâtiments et aménagements d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques
- qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

- **AZI (Atlas des Zones Inondables)**

Une partie du territoire communal est soumis à un risque repris par l'AZI.

A l'intérieur du périmètre de l'aléa dit résiduel de l'Atlas des Zones Inondables, les constructions ne sont pas autorisées.

- **Ruissellement des eaux pluviales :**

Les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...

Des emprises de 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, hors AZI et hors étude hydraulique, sont non constructibles.

- **Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église et du cimetière :**

Le PDA se substitue à la servitude de protection des abords des MH de la commune. Tout projet inclus dans ce périmètre est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France suivant l'arrêté par délibération du Conseil municipal du 22 mai 2018.

- **Obligations légales de débroussaillage (OLD)**

Tout projet respectera les OLD reprises en annexe et sur le plan des servitudes.

- **Autres :**

. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur

. Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif de défense incendie adapté et respectant la réglementation en vigueur

- . Toute construction ou installation doit prendre en compte le risque Tempête avec :
- le respect des normes de construction en vigueur prenant en compte les risques dus aux vents (Documents techniques unifiés "Règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions" datant de 1965, mises à jour en 2000) ;
 - la prise en compte (dans les zones plus particulièrement sensibles comme le littoral ou les vallées) des caractéristiques essentielles des vents régionaux, permettant une meilleure adaptation des constructions (pente du toit, orientation des ouvertures, importance des débords) ;
 - les mesures portant sur les abords immédiats de l'édifice construit (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppressions d'objets susceptibles d'être projetés).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU

ZONE U

THEME U.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	XX		X
	Exploitation forestière	XXX		
Habitation	Logement	XX	X	
	Hébergement	XX	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	XX		X
	Commerce de gros	XX	X	
	Activités de services (clientèle)	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	XX		X
	Cinéma	XX		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacle	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	XX	X	
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et exposition	XXX		

UA-UB-UC, UE, UX

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UA, UB et UC

- La construction de bâtiments agricoles, hormis ceux qui peuvent être admis sous les conditions fixées à l'article U.2
- Les bâtiments accueillant des activités de commerce et de service, hormis ceux qui peuvent être admis sous les conditions fixées à l'article U.2

- Les bâtiments d'activités industrielles et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) sauf en zone UE
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les campings, terrains de stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et autres parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferraille et de véhicules, dépôts de matériel et autres matériaux

Dans les zones UA et UB, les changements de destination des garages existants ne sont pas autorisés.

Dans le secteur UE

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le secteur UX

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et d'entrepôt en lien avec la cave coopérative.

ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs UA, UB et UC, les constructions et aménagements autorisés sous conditions doivent obéir aux prescriptions suivantes, à la fois :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins
- qu'ils n'entraînent pas, en eux-mêmes ou dans leur fonctionnement, pour le voisinage des nuisances inacceptables : soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les extensions, la construction d'annexes et les changements de destination sont autorisés.

ARTICLE U.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

THEME U.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U.4 – EMPRISE AU SOL

Les voies d'accès et les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Il sera toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

Dans les secteurs UB et UC

Dans les secteurs UB et UC, la surface imperméabilisée ne peut excéder 50% de la surface de l'assiette de réalisation d'un projet.

ARTICLE U.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas d'alignement, la construction doit respecter l'art. R111-16 du code de l'urbanisme.

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du niveau naturel, ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

Les annexes dissociées du bâti principal auront une hauteur maximale de 4m au faîtage (3m à l'acrotère en cas de toiture plate).

Ces hauteurs sont conditionnées par le respect de l'épannelage général des rues et ne pas introduire de rupture d'échelle.

Pour conserver le caractère du village, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. Les surélévations sont interdites dans la mesure où elles compromettent l'équilibre volumétrique avec les bâtiments voisins.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'extension de bâtiments existants ou leur reconstruction à l'identique, si les constructions existantes ne sont pas conformes aux prescriptions du présent article. La hauteur de l'extension ne peut être supérieure à celle du bâtiment existant.

ARTICLE U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs UA et UB

Les constructions principales doivent s'implanter obligatoirement à l'alignement des voies et voies et emprises publiques. Si la parcelle de projet est à l'angle de deux voies, l'alignement sur une seule voie est nécessaire.

Dans le secteur UC

Les constructions peuvent, soit être implantées à l'alignement des voies publiques, soit être édifiées en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Dans les secteurs UE et UX

Les constructions s'implantent soit à l'alignement, soit en recul d'alignement d'au moins 5m.

Dans tous les secteurs

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif lorsque le retrait permet d'améliorer l'insertion de la nouvelle construction dans son environnement construit (en rapport avec les reculs d'alignement observables à proximité)
- lorsque le retrait améliore l'insertion de la nouvelle construction dans son environnement immédiat
- si au moins une annexe d'au moins 20m² est située à l'alignement
- si un muret d'au moins 60cm de hauteur est existant en limite d'espace public

- PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'article R111-17 du code de l'urbanisme s'applique.

Dans les secteurs UA et UB

Les constructions s'implantent soit à l'alignement, soit en recul d'alignement d'au moins 5m.

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur totale de construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif

Les annexes seront édifiées soit de façon contigüe aux constructions principales, soit en limite séparative, soit en respectant un recul de 3 mètres minimum.

Dans le secteur UC

Les constructions s'implantent soit à l'alignement, soit en recul d'alignement d'au moins 5m.

Les constructions principales doivent s'implanter (les deux options ne sont pas exclusives) :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit à une distance comprise entre 3 et 5m d'une limite séparative.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif

Les annexes seront édifiées soit de façon contigüe aux constructions principales, soit en limite séparative, soit en limite du domaine public.

Dans les secteurs UE et UX

Les constructions s'implantent soit à l'alignement, soit en recul d'alignement d'au moins 5m.

Les constructions s'implantent soit en limite latérale, soit en recul d'alignement d'au moins 3m.

- **LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions respecteront l'Article R111-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U.7 - ASPECT EXTÉRIEUR

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Néanmoins, une expression contemporaine des constructions est admise dans les secteurs UB, UC, UE et UX.

Dans les secteurs UA et UB

Afin de garantir un caractère d'ensemble au village, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1° Toitures

Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane, de teinte vieillie claire, y compris les éventuels auvents.

Pourront avoir des matériaux de toitures différents les vérandas et pergolas inférieurs à 20 m².

La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale et intégrée à la toiture.

Les versants de la toiture doivent être, dans la mesure du possible, dans le même sens que les constructions avoisinantes.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Dans les secteurs UA et UB, sont autorisées les toitures terrasses couvertes en attique et des aménagements de terrasses extérieures côté cour.

Dans le secteur UB, les toitures terrasses sont autorisées sur 50% de la surface de toiture du volume principal. Elles sont autorisées sur les annexes.

2° Façades

Le traitement architectural des façades en particulier la nature des matériaux employés et leur couleur de même que l'ordonnancement des ouvertures (portes, porches, fenêtres etc.) doit être réalisé en harmonie avec les constructions existantes.

Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment à caractère patrimonial, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...), y compris dans le cas de transformation de remises.

Les annexes et les murets de clôture doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades. L'enduit doit être réalisé sur les deux faces du mur.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètre.

La hauteur des haies est limitée à 2 mètres : ces dernières doivent être composées d'essences locales.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

En cas de reconstruction, les nouveaux murs devront se conformer aux prescriptions ci-dessus.

Dans le secteur UC

Ce secteur pavillonnaire plus hétérogène autorise une plus grande diversité formelle mais les projets devront néanmoins se conformer aux caractéristiques paysagères locales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au tissu bâti, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1° Toitures

La pente de toiture sera faible ; elle sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale et intégrée à la toiture.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les toitures terrasses ou cintrées sont autorisées.

2° Façades

En cas de réhabilitation d'un bâtiment à caractère patrimonial, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...), y compris dans le cas de transformation de remises.

Les annexes et les murets de clôture doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

3° Clôtures

Les murs existants doivent être préservés sauf s'il s'agit de permettre un accès à un nouveau logement ou à une nouvelle activité. Dans ce cas, la largeur de passage devra être réduite au minimum nécessaire et le mur faire l'objet d'un ragréage et d'une restauration.

Les clôtures sont matérialisées soit par des murs, soit par des murs doublés d'une haie, soit par des grillages doublés d'une haie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades. L'enduit doit être réalisé sur les deux faces du mur.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètre.

Les haies doivent être mixtes et composées d'essences locales.

En cas de reconstruction, les nouveaux murs devront se conformer aux prescriptions ci-dessus.

Dans les secteurs UE et UX

Les constructions respecteront les principes suivants :

- la simplicité des volumes
- l'unité et la qualité des matériaux

Les bardages devront être d'aspect mat et de couleur foncée.

Les enduits seront conformes aux teintes locales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- L'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

Dans tous les secteurs

Pour les bâtiments publics, seul l'article R111.27 du code de l'urbanisme s'applique.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux :

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures ne doit pas venir en saillie par rapport aux murs. Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport au nu des pignons.

Il ne peut y avoir qu'une seule enseigne par commerce et celle-ci doit être en rez-de-chaussée.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc pur, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.
- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales sur le patrimoine protégé et d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces et voies publiques
- d'être intégrés sans sur-épaisseur au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes,
- d'avoir un aspect mat non réverbérant de teinte noire (structure et surface des panneaux)
- sur les toitures anciennes en tuiles canal, privilégier les tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE U.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

ARTICLE U.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres à grand développement existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé uniquement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE U.10 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher créée et :
 - o Dans les secteurs UA et UB : 1 place par logement sur la propriété minimum
 - o Dans le secteur UC et en zone AU : 2 places par logement sur la propriété minimum
- 1 place de stationnement par logement créé à la suite d'un changement de destination
- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de vente pour un bâtiment commercial
- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher pour un bâtiment de bureaux
- 1 place de stationnement par chambre à louer ou gîte touristique

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

THEME U.3. VOIRIE ET RESEAUX

ARTICLE U.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1° Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

ARTICLE U.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1° Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2° Assainissement EU/EP

Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La réalisation d'assainissement autonome non collectif n'est pas autorisée.

Eaux Pluviales :

L'imperméabilisation des surfaces devra être compensée suivant un ratio de 120 litres par m² nouvellement imperméabilisé se traduisant par des dispositifs de rétention d'eaux pluviales.

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Des études hydrauliques complémentaires pourront être demandées en cas d'absence de réseau.

Les fossés existants ne peuvent pas être comblés et doivent être entretenus.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ZONE AU

Le PLU de Fontès ne comporte pas de zone 1AU mais des zones 2AU dites à urbaniser « fermées ».

Elle comprend 3 secteurs, 2AUa, 2AUb et 2AUc, qui devront faire l'objet d'opérations d'ensemble lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Les zones 2AU du PLU de Fontès pourront être ouvertes à l'urbanisation suite à modification du PLU, si les conditions suivantes sont remplies :

- La sécurisation de la ressource en eau potable (que ce soit par de nouvelles autorisations administratives et protections associées sur les captages existants ou par une interconnexion nouvelle)
- D'un besoin d'amélioration du rendement du réseau d'eau au regard du PGRE (75% minimum exigé)
- D'une amélioration des performances de la STEP (que ce soit par une rénovation ou la réalisation d'une nouvelle STEP) pour que les rejets soient conformes

Pour le secteur 2AUc, une quatrième obligation s'impose pour qu'il puisse être ouvert à l'urbanisation : la réalisation du bassin de rétention prévu par l'étude hydraulique en amont (Emplacement Réservé n°3).

Une orientation d'aménagement et de programmation sera réalisée sur chaque secteur et devra prendre en considération les risques, en particulier de ruissellement des eaux pluviales.

Pour le secteur 2AUb, il sera imposé de créer 12 places de stationnement en plus de ce qui sera nécessaire pour répondre aux besoins du projet lui-même.

ZONE A

THEME A.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	
	Exploitation forestière	X X		
Habitation	Logement	X X		
	Hébergement	X X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X X		
	Restauration	X X		
	Commerce de gros	X X		
	Activités de services (clientèle)	X X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X X		
	Cinéma	X X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X X		
	Salles d'art et de spectacle	X X		
	Equipements sportifs	X X		
	Autres équipements recevant du public	X X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X X		
	Entrepôt	X X		
	Bureau	X X		
	Centre de congrès et exposition	X X		

A – Ap

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles spécifiées dans l'article A2.
- Les changements de destinations
- Les carrières
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- Les campings, terrains de stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et autres parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de ferraille et de véhicules, dépôts de matériel et autres matériaux
- Les centrales photovoltaïques au sol

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans la zone A (hors secteur Ap)**

Peuvent seuls être autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole. La dimension des bâtiments doit être proportionnée à l'activité en cohérence avec les besoins de l'exploitation et les superficies exploitées suivant la doctrine existante du Groupe de Travail Urbanisme et Agriculture de l'Hérault (GTUA).
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles n'occasionnent pas de gênes conséquentes envers les riverains tant dans leur fonctionnement propre que dans les usages induits.
- la construction ou l'extension de caves particulières dans la mesure où elles n'occasionnent pas de gênes conséquentes envers les riverains tant dans leur fonctionnement propre que dans les usages induits (flux de véhicules engendré notamment).
- l'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension.

- la construction d'un logement par exploitation agricole à destination du chef d'exploitation du à la présence permanente et rapprochée nécessaire pour le fonctionnement de l'exploitation agricole. Le nombre de logements par exploitation est limité à 1, d'une emprise au sol de 100m² maximum. Leur extension n'est pas autorisée au-delà de cette limite.

La construction du logement ne peut être envisagée qu'après ou en même temps que la réalisation du bâtiment d'exploitation et en continuité avec celui-ci à l'exception d'habitations en marge d'une exploitation d'élevage. Dans ce cas, une distance maximale de 10m est autorisée.

A chaque logement pourront être associées, de façon non contigüe, 1 annexe et 1 piscine, au maximum.

L'annexe doit avoir une emprise au sol maximale de 40m² et être accolée à l'habitation. Une piscine est autorisée sous réserve d'une emprise maximale de 40m² et peut être dissociée de l'habitation d'un maximum de 5m.

Pour que l'habitation soit autorisée, doivent être démontrées l'insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

- L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et de 30m²
- Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation et à la réalisation des voies ou accès desservant les zones urbaines ou à urbaniser.
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées, sauf si la reconstruction compromet un plan de prévention des risques
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ap

Peuvent seuls être autorisés :

- les occupations ou utilisations du sol nécessaires à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potables, assainissement, gaz, électricité, télécommunication...), des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique.

Toutes les constructions et aménagements autorisés doivent être compatibles avec l'activité agricole et respecter l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité, agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Tout projet est conditionné à la desserte par des équipements de défense adaptés (hydrants, voirie), et doit mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLD). Ces équipements peuvent être majorés par le règlement de défense extérieure contre l'incendie (RDECI), du fait de la présence de l'aléa feu de forêt.

Par exception, peuvent être admis en aléa moyen à fort, les installations et constructions techniques sans présence humaine :

- Les installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée
- Les autres installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole
- Les installations et constructions techniques nécessaires à une activité existante

L'ensemble de ces projets devra satisfaire aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être desservies par les équipements de défense adaptés, et interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

THEME A.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.4 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ou voie et chemin d'accès ne peut excéder 5 mètres pour les serres à usage agricole, 8 mètres au faîtage pour les autres bâtiments agricoles et les habitations et 4 mètres au faîtage pour les annexes.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer;

Les bâtiments agricoles doivent être implantés en recul d'alignement de 10 mètres par rapport à la voie.

Les habitations et les bâtiments secondaires doivent être implantés en recul d'alignement de 10 mètres par rapport à la voie.

- PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions respecteront l'Article R111-15 du code de l'urbanisme.

Les bassins des piscines ne pourront pas être éloignés de plus de 5 mètres de l'habitation.

ARTICLE A.7 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

D'autres dispositions que celles prévues ci-après pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

A. BATIMENTS AGRICOLES

1° Implantation

L'implantation des bâtiments tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

2° Déblais – remblais

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- Création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- Adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- Plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
- Stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales,
- Stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte similaire à la terre ou aux pierres locales.

3° Volumétrie

Les bâtiments dont la façade est supérieure à 40 mètres de long seront fractionnés en plusieurs volumes afin de réduire l'effet de masse.

4° Couverture

Les couvertures employées seront en accord avec les teintes locales dominantes.

L'utilisation de tuiles canal ou romanes est recommandée.

Les toitures doivent être à deux pentes. La dissymétrie des pentes est autorisée.

La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée.

5° Façades

Les façades maçonnées des constructions devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades qui ne seront pas enduits.

6° Clôtures

Si des clôtures sont mises en place, elles ne peuvent excéder 1,80m de hauteur et doivent être composées avec des essences mixtes locales.

B. BATIMENTS D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

1° Toitures

La pente de toiture sera faible ; elle sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale et intégrée à la toiture.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les toitures terrasses ou cintrées sont autorisées.

2° Façades

En cas de réhabilitation d'un bâtiment à caractère patrimonial, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...), y compris dans le cas de transformation de remises.

Les annexes et les murets de clôture doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

3° Clôtures

Les murs existants doivent être préservés sauf s'il s'agit de permettre un accès à un nouveau logement ou à une nouvelle activité. Dans ce cas, la largeur de passage devra être réduite au minimum nécessaire et le mur faire l'objet d'un ragréage et d'une restauration.

Les clôtures sont matérialisées soit par des murs, soit par des murs doublés d'une haie, soit par des grillages doublés d'une haie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades. L'enduit doit être réalisé sur les deux faces du mur.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètre.

Les haies doivent être mixtes et composées d'essences locales.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

En cas de reconstruction, les nouveaux murs devront se conformer aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE A.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

ARTICLE A.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres à grand développement existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé uniquement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE A.10 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

THEME A.3. VOIRIE ET RESEAUX

ARTICLE A.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1° Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

ARTICLE A.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1° Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage pourra être exceptionnellement autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la constructibilité des terrains sera conditionnée à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2° Assainissement EU/EP

Eaux Usées :

Dans tous les cas, le projet doit respecter le schéma d'assainissement en vigueur.

Tout projet doit privilégier un raccordement au réseau public d'assainissement.

L'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.

Eaux Pluviales :

L'imperméabilisation des surfaces devra être compensée suivant un ratio de 120 litres par m² nouvellement imperméabilisé se traduisant par des dispositifs de rétention d'eaux pluviales.

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Des études hydrauliques complémentaires pourront être demandées en cas d'absence de réseau.

Les fossés existants ne peuvent pas être comblés et doivent être entretenus.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ZONE N

THEME N.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	XXXX		
	Exploitation forestière	XXXX		
Habitation	Logement	XX		XX
	Hébergement	XXX		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	XXXX		
	Restauration	XXX		X
	Commerce de gros	XXXX		
	Activités de services (clientèle)	XXX		X
	Hébergement hôtelier et touristique	X XXX		
	Cinéma	XXXX		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	XXX		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	XXX		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	XXXX		
	Salles d'art et de spectacle	XXXX		
	Equipements sportifs	XXXX		
	Autres équipements recevant du public	XXXX		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	XXXX		
	Entrepôt	XXXX		
	Bureau	XXXX		
	Centre de congrès et exposition	XXXX		

N, NL, Nt, Nx

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**Dans tous les secteurs**

- Toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article N2
- Les changements de destinations
- Les carrières
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les campings, terrains de stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et autres parcs résidentiels de loisirs (hors secteur NL).
- Les dépôts de ferraille et de véhicules, dépôts de matériel et autres matériaux
- Les centrales photovoltaïques au sol

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**Dans la zone N**

- La restauration des bâtiments existants
- L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et de 30m²
- La construction d'annexes est autorisée, dans la limite d'une annexe et d'une piscine par logement répertorié. A chaque logement pourront être associées, de façon non contigüe, 1 annexe et 1 piscine, au maximum.

L'annexe doit avoir une emprise au sol maximale de 40m² et être accolée à l'habitation. Une piscine est autorisée sous réserve d'une emprise maximale de 40m² et peut être dissociée de l'habitation d'un maximum de 5m.
- Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif

Dans le secteur NL

- Les aménagements et constructions en lien avec une activité de services (orientée vers les loisirs et la culture) :
 - o Les échoppes et les bâtiments reconstituant des bâtiments gallo-romains sont autorisés avec une emprise au sol maximale totale de 300m², limitée à 30m² par échoppe : elles peuvent être couvertes
 - o Les aires aménagées (fortin et aire de spectacle) sont autorisées avec une emprise maximale de 300m² : elles ne peuvent pas être couvertes
 - o L'ensemble de ces installations doit être démontable
 - o Le sol de ces installations doit rester perméable
 - o Des constructions fermées (cloises et couvertes) sont autorisées sur une emprise maximale de 200m²

Dans le secteur Nt

- les aménagements à vocation de loisirs
- les aménagements et constructions destinés au camping, les aires d'accueil de camping-car et de caravanes et les Habitations Légères de Loisirs, ainsi que les bâtiments et aménagements annexes nécessaires : bureaux, restauration, salle de spectacle, piscine...
- un logement de gardien
- les extensions de campings sont autorisées sous réserve de réseaux en capacité suffisante
- les installations et constructions de traitement des eaux usées destinées au camping

Dans le secteur Nx

- les carrières et aménagements et constructions associés
-

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité, agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Tout projet est conditionné à la desserte par des équipements de défense adaptés (hydrants, voirie, citernes), et doit mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLD). Ces équipements peuvent être majorés par le règlement de défense extérieure contre l'incendie (RDECI), du fait de la présence de l'aléa feu de forêt.

Par exception, peuvent être admis en aléa moyen à fort, les installations et constructions techniques sans présence humaine :

- Les installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée
- Les autres installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole
- Les installations et constructions techniques nécessaires à une activité existante

L'ensemble de ces projets devra satisfaire aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être desservies par les équipements de défense adaptés, et interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

ARTICLE N.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

THEME N.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.4 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de l'assiette des terrains.

Les voies d'accès et les aires de stationnement sont traitées avec des matériaux perméables.

Il est toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

Dans le secteur NL

L'emprise au sol maximum autorisée est de 200m² (hors cabanons démontables).

ARTICLE N.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs N, Nt et Nx

La hauteur maximale des constructions est de 6m au faîtage ou de 4m à l'acrotère.

Dans le secteur NL

La hauteur des constructions et installations comptée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 3m maximum sauf impératifs techniques liés à l'activité ou éléments ponctuels correspondant à la thématique du site et ne nuisant pas au paysage (ex : tourelle de fortin, faîtage de chaumière reconstituée...).

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum.

- PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs N, NL et Nx

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum.

Dans le secteur Nt

Les constructions seront implantées en retrait de 5 m minimum.

- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions respecteront l'Article R111-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N.7 – ASPECT EXTERIEUR**Dans les secteurs N, Nt et Nx**

1° Toitures

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale et intégrée à la toiture.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les toitures terrasses ou cintrées sont autorisées.

2° Façades

En cas de réhabilitation d'un bâtiment à caractère patrimonial, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...), y compris dans le cas de transformation de remises.

Les annexes et les murets de clôture doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

3° Clôtures

Les murs existants doivent être préservés sauf s'il s'agit de permettre un accès à un nouveau logement ou à une nouvelle activité. Dans ce cas, la largeur de passage devra être réduite au minimum nécessaire et le mur faire l'objet d'un ragréage et d'une restauration.

Les clôtures sont matérialisées soit par des murs, soit par des murs doublés d'une haie, soit par des grillages doublés d'une haie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades. L'enduit doit être réalisé sur les deux faces du mur.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètre.

Les haies doivent être mixtes et composées d'essences locales.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

En cas de reconstruction, les nouveaux murs devront se conformer aux prescriptions ci-dessus.

Dans le secteur NL

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les enseignes éventuelles devront être intégrées et ne pas nuire au paysage.

Le pourtour du secteur est doté d'une haie bocagère composée d'essences locales : elle est à renforcer en limites Nord et Est, et à planter en limite Sud.

D'autres dispositions que celles prévues ci-après pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Les déblais – remblais sont interdits hors aménagements spécifiques justifiés dans le cadre de l'activité de loisirs proposée.

ARTICLE N.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

ARTICLE N.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs N, Nt et Nx

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres à grand développement existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé uniquement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans le secteur NL

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres existants, en particulier les oliviers, doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes à l'intérieur du secteur.

L'ensemble des revêtements de sol doit être perméable, y compris les stationnements et les aires aménagées.

Dans tous les secteurs

L'emprise des projets doit être entourée d'une haie bocagère.

ARTICLE N.10 - STATIONNEMENT**Dans les secteurs N, Nt et Nx**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par chambre à louer ou gîte touristique

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur NL

Le stationnement n'est pas autorisé en-dehors de la parcelle de projet qui devra comporter une capacité d'accueil de 70 véhicules maximum.

Note : Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres. Les obligations pour les PMR seront à respecter.

THEME N.3. VOIRIE ET RESEAUX

ARTICLE N.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans les secteurs N, Nt et Nx

1° Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

Dans le secteur NL

1° Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Dans les secteurs N, Nt et Nx**

1° Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la constructibilité des terrains sera conditionnée à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Dans le secteur Nt, toute extension sera conditionnée par la présence d'une ressource en eau suffisante par le biais d'un nouveau forage autorisé par arrêté préfectoral.

2° Assainissement EU/EPEaux Usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.

Eaux Pluviales :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le secteur NL

a\ Eau et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la constructibilité des terrains sera conditionnée à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Le site doit être pourvu de tous les équipements adéquats de lutte contre l'incendie en accord avec les directives du SDIS (poteau incendie, bâche...) avec un objectif de défendabilité maximale.

Les forages sont autorisés.

b\ Assainissement EU/EP

L'assainissement est autonome ; il devra être conforme à la réglementation en vigueur (SPANC).

c\ Eaux Pluviales :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif de rétention et/ou d'infiltration sur le terrain concerné.

d\ Électricité

Le réseau d'électricité doit être raccordé au réseau public existant.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS INVENTORIES ET AUX EMPLACEMENTS RESERVES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Description	Bénéficiaire	Surface en m²
1	Programme mixte : jardins maraîchers et parking	Commune	1.712
2	Création d'un accès (largeur 6m) au château d'eau et espace de retournement	Commune	5.836
3	Création d'un bassin de rétention chemin de la Montée rouge	Commune	4.067
4	Création de jardins maraîchers	Commune	6.504

INVENTAIRE DES ELEMENTS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PATRIMOINE PONCTUEL

Numéro	Type d'éléments	Références cadastrales	Lieux-dits
1	Château de Mazers	D 157	Mazers
2	Ancienne Ecole	E 1071	Le Village
3	Maison ancienne	E 921	Le Village
4	Puits	D 417	La Condamine
5	Puits	E 1899	Le Village
6	Puits	E 626	Le Village
7	Puits	E 1898	Le Village
8	Puits	E 1665	Le Village
9	Puits	E 1725	Le Village
10	Puits	C 1032	Fricou

Prescriptions spécifiques pour les vestiges du château de Mazers (élément n°1) :

Les vestiges du château sont en préserver en l'état.

Les travaux autorisés se limitent à ceux nécessaires à la sauvegarde de l'édifice.

Les fouilles archéologiques et les aménagements nécessaires associés sont également autorisés.

Prescriptions spécifiques pour l'ancienne école (élément n°2) :

La façade sur rue ne doit pas être dénaturée par d'éventuelles modifications.

L'ordonnancement des ouvertures est à préserver de même que les formes et proportions caractéristiques de ces dernières.

Les encadrements travaillés en volume sont à conserver.

Prescriptions spécifiques pour une maison ancienne (élément n°3) :

La façade sur rue ne doit pas être dénaturée par d'éventuelles modifications.

L'ordonnancement des ouvertures est à préserver de même que les formes et proportions caractéristiques de ces dernières.

Une baie récente peut être modifiée.

Les encadrements travaillés en volume sont à conserver.

Le cintrage caractéristique d'une ouverture basse est à maintenir.

La gènoise sont à préserver ou à restituer.

Prescriptions spécifiques pour les puits (éléments n°4 à 10) :

Les puits repérés ne peuvent pas être démolis, y compris les dispositifs encore existants pour remonter l'eau (poulie...).

Leur restauration doit se faire dans le respect de l'état d'origine. Les pierres et les enduits utilisés doivent correspondre aux tonalités d'origine.

Leur couverture peut être autorisée afin de garantir la pérennisation de l'ouvrage. Cette couverture doit alors se faire avec un vocabulaire architectural local en accord avec l'architecture du puits lui-même.

PATRIMOINE SURFACIQUE**Eléments n°11 et 12**

Les jardins maraîchers et le parc privé sont à valoriser.

Les plantations sont à maintenir ou à remplacer en cas de pathologie ou de nécessité technique par des plantations équivalentes.

Les murs de clôtures en pierre sont à maintenir en l'état sans démolition ni surhaussement.

Des percements limités sont autorisés pour faciliter des accès.

PATRIMOINE LINEAIRE**Eléments n°13 à 16**

Les murs et murets inventoriés doivent être maintenus ou reconstruits en fonction de leurs caractéristiques :

- Hauteur
- Matériaux : emploi de pierres locales similaires à l'existant
- Type de pose : à joint sec

**ELEMENTS INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE
L'URBANISME**

Les cours d'eau ainsi que leurs abords sur une largeur de 20m de part et d'autre de leur axe (voir règlement graphique) font l'objet d'une vigilance particulière au regard de leur enjeu environnemental : toute construction y est interdite, y compris en zone urbaine ou à urbaniser, à l'exception de zones ayant fait l'objet d'autorisation d'exploitation d'une carrière par arrêté préfectoral.

ANNEXES DU REGLEMENT

1. Palette végétale

Il est conseillé de planter des espèces locales méditerranéennes plutôt que des espèces strictement ornementales au sein des haies, ripisylves, jardins ou aménagements urbains. La plantation d'espèces adaptées permet de diminuer l'entretien, d'accueillir plus facilement la faune environnante, et les sujets sont souvent moins coûteux à l'achat.

Les plantations devront être mixtes, composées de plusieurs essences végétales, ceci pour réduire les risques d'allergies. L'ambrosie devra être ciblée comme plante allergisante interdite à la plantation.

Le tableau ci-dessous présente une liste non exhaustive des espèces pouvant être intégrées dans les haies (arbres et arbustes) ou au sein des ripisylves.

Arbres		à feuillage caduc	persistant
Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i>		x
Cèdre du Liban	<i>Cedrus libani</i>		x
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	x	
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>		x
Pin d'Alep	<i>Pinus halepensis</i>		x
Pin parasol	<i>Pinus pinea</i>		x
Cyprès	<i>Cupressus sempervirens</i>		x
Pittosporum	<i>Pittosporum tobira</i>		x
Olivier	<i>Olea europea</i>		x
Erable de Montpellier	<i>Acer monspessulanum</i>	x	
Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i>	x	
Micocoulier	<i>Celtis australis</i>	x	
Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>	x	
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>	x	
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>		
Arbustes		à feuillage caduc	persistant
Ajonc de Provence	<i>Ulex parviflorus</i>		
Ajonc d'Europe	<i>Ulex Europeaus</i>		
Amandier	<i>Prunus dulcis</i>	x	
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>		x
Arbre de Judée	<i>Cercis siliquastrum</i>	x	

Arroche marine	<i>Atriplex halimus</i>		
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		
Baguenaudier	<i>Colutea arborescens</i>		x
Buplèvre alaterne	<i>Bupleurum fruticosum</i>	x	
Cistes de Montpellier	<i>Cistus monspeliensis</i>		x
Ciste à feuilles de sauge	<i>Cistus salviifolius</i>		x
Ciste cotonneux	<i>Cistus albidus</i>		x
Cytise	<i>Cytisus spinosus</i>	x	
Filaire à feuilles étroites	<i>Phillyrea angustifolia</i>		x
Filaire à feuilles larges	<i>Phillyrea latifolia</i>		x
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>		x
Genévrier oxycèdre	<i>Juniperus oxycedrus</i>		x
Genévrier de Phénicie	<i>Juniperus phoeniceae</i>		x
Laurier noble	<i>Laurus nobilis</i>		x
Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>		x
Nerprun alaterne	<i>Rhamnus alaternus</i>		x
Pistachier lentisque	<i>Pistacia lentiscus</i>		x
Pistachier térébinthe	<i>Pistacia terebinthus</i>		x
Pittosporum	<i>Pittosporum tobira</i>		x
Romarin	<i>Rosmarinus officinalis</i>		x
Tamaris	<i>Tamarix gallica</i>	x	
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>		x
Grimpantes		à feuillage caduc	persistant
Salsepareille	<i>Smilax aspera</i>	x	
Lierre	<i>Hedera helix</i>		x
Chèvrefeuille	<i>Lonicera etrusca</i>	x	
Chèvrefeuille	<i>Lonicera implexa</i>		x

2. Plantes envahissantes principales à interdire à la plantation pour des raisons écologiques et /ou de santé humaine

(Source EVEC <http://www.invmed.fr/src/listes/index.php?idma=33>)

Les plantes invasives sont des espèces exogènes introduites volontairement ou par erreur dans des écosystèmes.

Elles peuvent engendrer des nuisances environnementales, économiques ou de santé humaine.

La nouvelle loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages comprend une section relative au "contrôle et à la gestion de l'introduction et de la propagation de certaines espèces animales et végétales". L'article L411-5 interdit l'introduction dans le milieu naturel d'espèces animales et végétales dont la liste est fixée par arrêté. L'article L441-6 interdit l'introduction sur le territoire national, la détention, le transport, le colportage, l'utilisation, l'échange, la mise en vente, la vente ou l'achat de tout spécimen vivant de ces espèces. L'article L411-8 permet, dès que la présence dans le milieu naturel d'une de ces espèces est mentionnée, d'engager des mesures pour les capturer, les prélever, ou les détruire. Enfin, l'article L411-9 permet d'élaborer et de mettre en œuvre des plans nationaux de lutte.

Sont classées dans la catégorie « majeure » les Espèces Exotiques Envahissantes (EVEC). Il s'agit d'espèces végétales exotiques assez fréquemment à fréquemment présentes sur le territoire considéré, et qui a un recouvrement dans ses aires de présences, régulièrement supérieure à 50 %. Ces espèces à curseur « majeur » sont (hors certaines graminées qui non pas semées volontairement) ici listées.

Leur introduction dans des secteurs qui leur sont favorables, ou non loin de continuités écologiques est à éviter tout particulièrement.

A interdire					
Arbres		Arbustes et plantes grasses		Vivaces, graminées, divers	
Mimosa argenté	<i>Acacia dealbata</i>	Indigo du Bush	<i>Amorpha fruticosa</i>	Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Olivier de bohème	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Lampourde à gros fruits	<i>Xanthium orientale</i>
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>	Yucca	<i>Yucca gloriosa</i>	Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>	Agave d'Amérique	<i>Agave americana</i>	Armoise de Chine	<i>Artemisia verlotiorum</i>
Févier d'Amérique	<i>Gleditsia triacanthos</i>	Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	*Ambroisie annuelle	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Robinier pseudo acacia	<i>Robinia pseudo acacia</i>			Cortaderia selloana	Herbe de la Pampa
				Barbon	<i>Bothriochloa</i>
				Andropogon	<i>barbinodis</i>
				Jussie rampante	<i>Ludwigia peploides</i>

* Espèce doublement interdite (raisons de santé humaine particulières)

3. Insertion des capteurs solaires



Guide capteurs solaires

en Languedoc-Roussillon

Intégration architecturale dans le bâti

- Panneaux solaires thermiques
- Panneaux photovoltaïques





Avant-propos

Le patrimoine de la région Languedoc-Roussillon (monuments, villes remarquables, villages, paysages, etc.) génère une économie du tourisme et de la restauration de bâtiment. Il a aussi sa place dans le développement durable car il nous apporte, bien souvent, les réponses adéquates en matière d'économie de la construction, d'écologie des matériaux, d'insertion dans le paysage, de savoir-faire, ou encore de prise en compte du climat... L'installation d'équipements nouveaux comme les panneaux solaires doit s'accompagner d'une réflexion qui prend en compte ces différents enjeux patrimoniaux.

L'artisan du bâtiment, interface entre le client, les industriels et l'administration, est en première ligne en ce qui concerne le développement et la mise en pratique des nouvelles techniques et des nouveaux matériaux. Il se doit d'apporter un conseil global au maître d'ouvrage et de l'informer utilement sur les conditions de mise en œuvre et le respect des règles d'urbanisme.

Or, certaines altérations du paysage bâti résultent d'opportunités qui n'ont pas été judicieusement saisies ou de principes d'adaptation peu réfléchis. Aujourd'hui, les dispositifs destinés à produire de l'énergie dans le respect des principes de développement durable devraient constituer des éléments comme les autres du vocabulaire architectural et, à ce titre, contribuer à enrichir la qualité architecturale et paysagère.

De fait, il est possible d'associer « énergie » avec valorisation du patrimoine architectural et paysager. Avant d'opter pour des solutions techniques comme la mise en place de capteurs solaires, chacun doit se poser cette question plus large : comment économiser l'énergie et développer les renouvelables à l'échelle de ma maison, de ma commune... ? Alors nous pourrions voir davantage de réalisations cohérentes, avec les bonnes solutions, aux bons endroits.

Il semble donc essentiel que, de la réflexion préalable à l'acte de bâtir ou de réhabiliter, la mise en œuvre des dispositifs de développement durable bénéficie réellement de l'intervention des acteurs régionaux, **les Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (les UDAP), la CAPEB, les C.A.U.E et l'Agence locale de l'énergie** qui se sont associés pour la réalisation de ce guide.



Sommaire

2 Sommaire / Édito

3 Tableau récapitulatif

4 ■ Fiche N°1
Centre ancien

5 ■ Fiche N°2
Maison de ville

6 ■ Fiche N°3
Quartier pavillonnaire

7 ■ Fiche N°4
Zone d'activité

8 ■ Fiche N°5
Zone agricole

9 - 11 Questions fréquentes

12 Contacts



Tableau récapitulatif

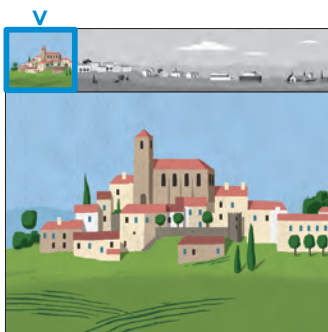
Guide Capteurs solaires

	FICHE N°1	FICHE N°2	FICHE N°3	FICHE N°4	FICHE N°5
	Centre ancien	Maison de ville	Quartier pavillonnaire	Zone d'activité	Zone agricole
SITUATION					
ENJEUX					
	• Cœur de ville, village avec forts enjeux patrimoniaux.	• Ensemble urbain du XIX^e d'une grande qualité en continuité avec le centre ancien.	• Les enjeux architecturaux sont réduits mais l'impact sur la valeur d'ensemble doit être évalué.	• Enjeux architecturaux faibles mais impact urbain sur les perceptions depuis les grands axes de circulation et dans les entrées de ville.	• Domaine agricole traditionnel à grande valeur architecturale dans un paysage préservé.
PRINCIPES	Protéger pour mettre en valeur un patrimoine attractif.	Accompagner le bâti existant avec intelligence et exigence.	Gérer l'impact des installations en fonction des enjeux.	Optimiser pour rendre productive de grandes surfaces du toit/sol.	Créer pour préserver le bâti traditionnel de tout impact.
ACTIONS DES COLLECTIVITÉS	• Réglementer de manière adaptée des secteurs à préserver pour leur intérêt patrimonial. • Développer des aides (subventions, conseil énergétique indépendant, ...). • Mettre en place un architecte conseil.	• Réglementer des secteurs à préserver pour leur patrimoine bâti et urbain dans le PLU. • Sensibiliser à la qualité architecturale. • Mettre en place un architecte conseil.	• Réglementer dans le PLU et dans les projets de lotissements • Favoriser l'architecture contemporaine et rendre obligatoire l'énergie naturelle dans les constructions. • Mettre en place un architecte conseil.	• Rendre obligatoire l'installation de système de captage d'énergie naturelle et le réglementer dans le PLU • Sensibiliser et communiquer sur les projets en associant les professionnels.	• Préciser les paysages agricoles sensibles dans le PLU. • Réglementer pour protéger le paysage et le bâti agricole • Valoriser l'activité • Associer en amont les professionnels agricoles.
ACCORD	• Difficile.	• Envisageable sous réserve d'une réponse adaptée.	• Facile.	• Facile.	• Envisageable sous réserve d'une réponse adaptée.



Fiche N°1

Centre ancien



Maison de village

Situation :

centre ancien présentant un enjeu patrimonial fort
Bâti traditionnel, haute densité et forts enjeux patrimoniaux.

Forme urbaine et enjeux

- Rue avec alignement continu des façades.
 - Maison sur parcellaire de petite taille.
 - Maison à un ou deux étages.
- Sorties extérieures privatives rares (cour, jardin,...).



Principe

- Préserver les toits de toute intervention qui modifierait leur identité architecturale caractérisée par la tuile canal.
- Exclure les panneaux photovoltaïques qui impactent la toiture et dénaturent la perception du toit dans ces ensembles remarquables.

Propositions

- Sauf si cela s'oppose à une réglementation en vigueur, le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite (2m² environ) et qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public.
- Éviter les côtés donnant sur la rue ; évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.



Note :

Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité.





Faubourg

Fiche N°2

Maison de ville

v



Situation : faubourg, quartier XIX^e en continuité avec le centre ancien.

- Grandes maisons de ville avec enjeux patrimoniaux.

Forme urbaine et enjeux :

- Rue avec alignement continu des façades.
- Maison à 2 ou 3 étages sur une grande parcelle avec un jardin clos à l'arrière.

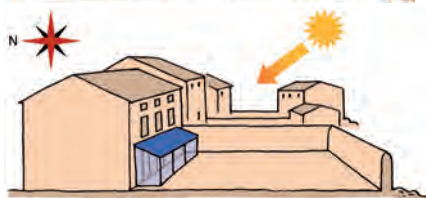
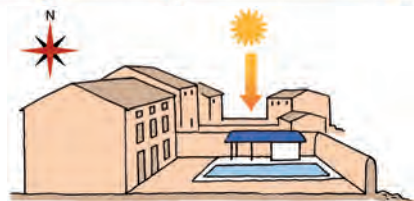
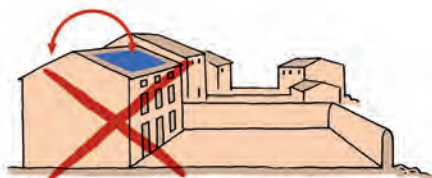


Principe :

- Préserver la toiture du volume principal de la maison et concevoir une implantation qui ne soit pas visible depuis le domaine public.
- Implanter les capteurs solaires de façon à ce qu'ils ne soient pas dans le champ de visibilité d'un monument protégé.

Propositions :

- Profiter du jardin pour envisager une annexe (abri, local technique, *poolhouse*, cuisine d'été, ...) en fond de jardin, épargnée par les ombres portées et bien orientée. Sa toiture pourra être composée d'une étanchéité en panneaux solaires.
- Adosser, si c'est la meilleure orientation au soleil, un auvent en façade au rez-de-chaussée qui abritera une terrasse contre la maison. Préférer un panneau photovoltaïque qui laisse diffuser la lumière (verrière).
- Opter pour une structure légère en acier ou une treille en bois brut pour porter les panneaux. Le dispositif doit s'inspirer des treilles métalliques en fer à T que l'on trouve traditionnellement dans les jardins de ce type de maison.



Note :

Les propositions de la fiche n°1 sur le centre ancien sont applicables sur la maison de ville pour poser un panneau solaire thermique d'une dimension réduite (2 à 4m²).

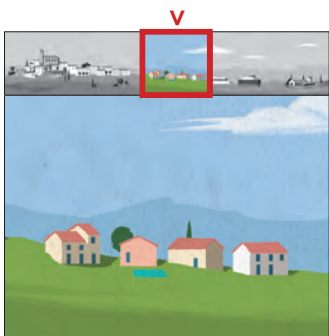


Fiche N°3

quartier pavillonnaire



Maison individuelle



Situation : quartier de maisons individuelles, quartier pavillonnaire du XX^e siècle.

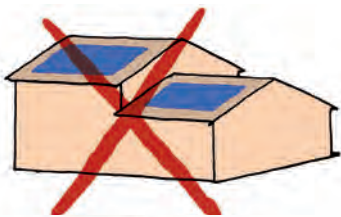
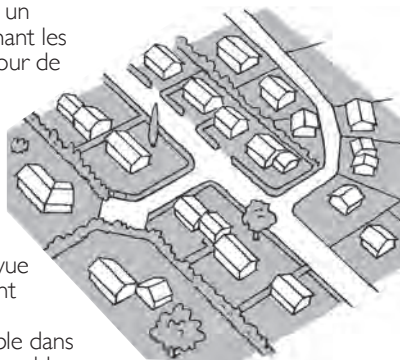
Forme urbaine et enjeux :

Maison en lotissement, maison individuelle, maison mitoyenne, villa « 4 faces »

sur un terrain libre dans un quartier résidentiel formant les extensions urbaines autour de l'ancien bourg.

Certaines maisons et ensembles de maisons peuvent être concernés par des enjeux patrimoniaux :

- La toiture est très visible dans le point de vue majeur sur un monument historique ;
- La toiture est très visible dans un ensemble bâti remarquable ;
- Le secteur pavillonnaire est dans un espace protégé réglementé.



Principe :

Éviter d'implanter une installation de panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture principale de la maison très exposée et envisager un projet moins visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines associées aux enjeux patrimoniaux.

Propositions :

- Adosser à la maison, si le terrain et l'exposition le permettent, une treille qui abrite la terrasse ou la voiture dont les brise-soleil sont des lames en panneaux photovoltaïques ; le sens et l'inclinaison des panneaux peuvent s'adapter au meilleur rendement souhaitable.
- Profiter des volumes en toitures terrasses adossés à la maison pour y placer l'installation photovoltaïque ;
- Concevoir pour une extension ou pour un projet de construction neuve, une architecture contemporaine dont le parti architectural intègre les panneaux solaires.

Note :

Les propositions abordées dans la fiche n°2 sur la maison de ville sont applicables à la maison individuelle.

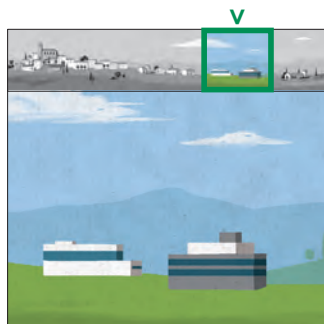




Fiche N°4

Zone d'activité

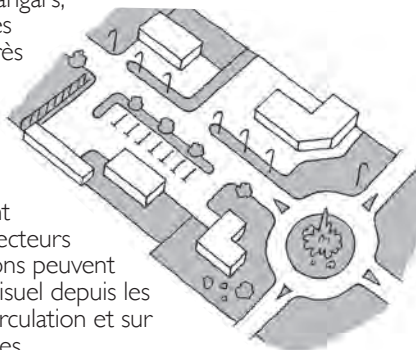
Centre commercial



Situation : zones d'activités commerciales, industrielles, tertiaires...

Forme urbaine et enjeux :

- Urbanisme très diffus avec des équipements bâtis de grande échelle, hangars, entrepôts, grandes surfaces, sur de très larges espaces peu structurés et très imperméabilisés.
- Les enjeux patrimoniaux sont faibles dans ces secteurs mais les installations peuvent avoir un impact visuel depuis les grands axes de circulation et sur les entrées de villes.

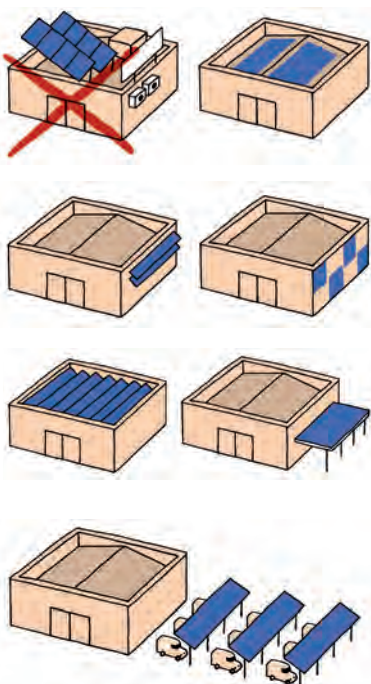


Principe :

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée.
- Bien définir le parti : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture.
- Éviter le développement anarchique des accessoires sur les toits.

Propositions :

- Sauf si cela s'oppose à une réglementation en vigueur, le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite (2m² environ) et qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public.
- Éviter les côtés donnant sur la rue ; évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaine sur le centre ancien.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.



Note :
Dans la construction neuve d'un bâtiment d'activité, l'expression architecturale qui intègre le panneau solaire trouvera une multitude d'orientations possibles.

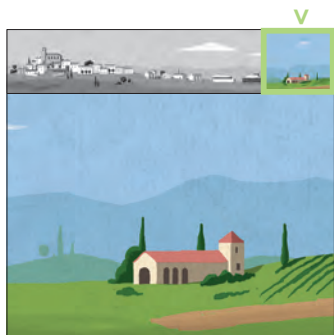




Fiche N°5

Zone agricole

Domaine agricole et écart



Situation : domaine viticole, ferme agricole ou petit hameau agricole.

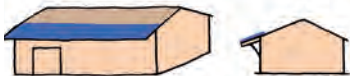
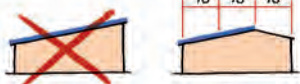
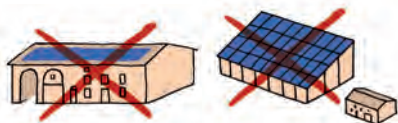
Forme urbaine et enjeux :

• Ensemble bâti rassemblant l'habitation et l'entreprise agricole dans un contexte paysager préservé caractérisé par des enjeux patrimoniaux.

Principe :

• Préserver le bâti ancien présentant un intérêt architectural de tout installation de panneaux solaires.
• Envisager la construction d'un bâtiment de grande surface uniquement s'il correspond à un besoin réel lié à l'activité agricole. Exclure les bâtiments « prétextes » hors d'échelle.

• Éviter les projets « clé en main » proposant un bâtiment préfabriqué qui n'est pas issu d'une réflexion architecturale apportant la meilleure réponse à un contexte donné.



Note :

Les propositions abordées dans la fiche n°4 sur les hangars d'activité sont applicables aux hangars agricoles existants.

Propositions :

• Envisager l'implantation sur un bâtiment plus récent, ayant moins d'intérêt architectural, comme un hangar en bac acier. Soigner la mise en œuvre du projet.
• Profiter du projet pour construire un bâtiment neuf qui intègre dans sa conception architecturale les panneaux photovoltaïques comme couverture.
• Éviter le monopente (toiture à une seule pente) ; le volume aura toujours une double pente. Le rapport entre celle-ci ne descendra pas sous 1/3 de pente d'un côté pour 2/3 de l'autre côté.





Questions fréquentes



Suis-je dans un espace protégé, un ensemble remarquable ou aux abords d'un monument historique ?

Les espaces protégés sont des servitudes d'utilité publique et, à ce titre, elles sont reportées sur le document d'urbanisme de la commune si elle en est dotée.

Les informations relatives à l'ensemble des espaces protégés sont consultables sur le site <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>



Mon projet est-il dans le champ de visibilité d'un monument historique ?

Le projet est situé **dans les abords d'un monument historique** s'il se trouve à une distance inférieure ou égale à 500 mètres du monument. Le projet est considéré **dans son champ de visibilité** s'il vérifie l'une des trois conditions suivantes :

- Le projet est vu depuis le monument historique ;
- Depuis le projet, on peut voir le monument historique ;
- Depuis **un troisième point**, on voit à la fois le projet et le monument historique. **Ce point est souvent oublié. C'est la raison pour laquelle on demande des vues lointaines dans les dossiers de demande d'autorisation.**



Quelles sont les priorités dans l'habitat ancien en matière d'économies d'énergie ?

Il est primordial d'isoler les toitures. C'est la première source de déperdition d'énergie en hiver mais aussi d'échauffement des maisons en été. Les isolants en ouate de cellulose ou en laine de bois sont parmi les plus performants en matière de confort estival, point crucial en climat méditerranéen.

Quand les qualités architecturales des façades ne permettent pas d'envisager une isolation par l'extérieur, et en l'absence de décors intérieurs remarquables, il est possible de réaliser un enduit isolant respirant à l'intérieur: Un enduit chaux-chanvre par exemple, apporte un gain de confort l'hiver tout en maintenant la respiration et l'inertie du mur et donc le confort d'été.



Quelle alternative si je ne peux pas mettre de capteurs ?

Après un renforcement de l'isolation, l'action la plus simple est l'amélioration du système de chauffage existant : une programmation, associée à une régulation (thermostat, robinets thermostatiques...), peut faire gagner 20 % d'économies d'énergie, à moindre frais.

Le recours au bois, en appoint ou en chauffage principal, présente également un intérêt économique et environnemental : le bois est en effet de l'énergie solaire... transformée par les végétaux grâce à la photosynthèse.

Aujourd'hui, le bois est une source de chaleur renouvelable pour l'eau chaude sanitaire ou le chauffage. Demain, il sera aussi une source d'électricité grâce à de petites unités de co-génération (électricité + chaleur) qui arrivent sur le marché.





Questions fréquentes

État initial



Ce que nous avons évité ces dernières années



Ce que nous voulons éviter pour demain



Comment améliorer mon projet ?

Consulter un architecte

- L'architecte est qualifié pour évaluer les enjeux, connaître la réglementation qui s'applique, donner une réponse adaptée au contexte par un parti architectural, y compris en cas de complexité des contraintes et en particulier en matière d'énergie renouvelable.

Consulter un architecte conseil

- Le CAUE met à disposition de tous les publics – élus et particuliers – des architectes, des urbanistes, des paysagistes pour délivrer des conseils gratuits.
- Certaines communes mettent à disposition de leurs administrés un architecte conseil qui reçoit les particuliers lors d'une permanence en mairie ; il délivre des conseils gratuits sur leur projet en fonction des enjeux de la commune.

Consulter les documents d'aide à la décision mis à disposition du public en mairie ou dans les services de l'administration de l'Etat.

- Les outils de protection du patrimoine architectural et urbain proposent une réglementation claire sur des secteurs identifiés.
- Le document d'urbanisme propose un rapport de présentation et une réglementation.

Consulter l'administration

- Lorsqu'un projet concerne des enjeux patrimoniaux forts (monument historique, espace protégé,...), la consultation pour avis préalable de l'architecte des Bâtiments de France est souhaitable.

Qu'est-ce que l'intégration architecturale ?

On demande de démontrer l'intégration architecturale d'un projet dans son contexte lors d'une demande d'autorisation. Elle se justifie par une représentation graphique du projet pour en évaluer l'impact et par la notice qui présente le parti architectural.

L'intégration architecturale varie selon les contextes, mais on peut distinguer deux manières d'y parvenir : soit par la dissimulation, soit par la démonstration. Dans ce dernier cas, il s'agit de poser un parti architectural qui assume une greffe visible : la réussite de l'intégration architecturale est alors garantie par la plus-value esthétique qu'elle apporte.

Pour comprendre le principe de l'intégration architecturale réussie, il faut considérer le panneau solaire comme un nouveau matériau de couverture ou de bardage. Il peut répondre à une définition esthétique proche de celle du zinc ou du bac acier. Il n'y a rien de satisfaisant en matière d'intégration architecturale à entourer un bac acier ou une couverture en zinc par 5 rangs de tuiles canal. L'encastrement dans l'épaisseur du toit n'est pas une intégration architecturale satisfaisante.



Toiture photovoltaïque en damier sur la MJC de Narbonne - architecte : atelier 2Ai - Yvan Tognella architecte.



Questions fréquentes

Il existe deux types de capteurs avec un fonctionnement optimal orientés sud :

Le capteur pour la production d'eau chaude

- Le rayonnement du soleil est capté pour produire de la chaleur; utilisée pour l'eau chaude sanitaire, parfois pour le chauffage. Il s'agit majoritairement de capteurs plans de teinte noire, pour mieux absorber le rayonnement, et parfois il s'agit de capteurs tubulaires transparents. La production de chaleur est liée à la consommation de la famille.
- Eau chaude sanitaire : pour une famille de 4 personnes en Languedoc-Roussillon, il faut entre 2 et 4 m² de panneaux ; inclinaison optimale : 45° (fonctionnement admis entre 15° et 60°). Le chauffe-eau solaire va couvrir entre 50 et 70 % des besoins.
- Chauffage : 10 à 12 m² pour une maison d'environ 100 m² ; inclinaison optimale : 60° (fonctionnement proscrit sur des pentes de toit trop faibles - possibilité de placer les capteurs en façade, à la verticale à 90° pour capter le soleil rasant d'hiver). Le système solaire combiné (chauffage + eau chaude sanitaire) va couvrir entre 30 et 50 % des besoins.



Le capteur pour la production d'électricité

- Le rayonnement du soleil est capté pour produire de l'électricité.
- Sauf installation sur des sites isolés du réseau électrique, la production d'électricité n'est pas automatiquement liée à la consommation de la maison.
- L'inclinaison optimale est de 30°.
- En Languedoc-Roussillon, dans le cas d'une implantation techniquement optimale, (orientation, inclinaison, absence de masque...), la production annuelle se situe entre 1200 et 1300 kWh par kWc crête installé.
- Il est possible de consommer tout ou partie de la production directement dans le bâtiment (auto-consommation), mais aussi de vendre la totalité de la production (vente totale).



Autorisation administrative

La déclaration préalable est obligatoire sur tous les types de capteurs solaires (ou mention sur le dossier du permis de construire). Le projet peut être incompatible avec les documents d'urbanisme qui obligent la mise en œuvre d'une couverture de type « traditionnel » (tuile, lauze, ardoise épaisse...). Ceci impliquerait dans ce cas une révision du document d'urbanisme de ma commune.



Guide Capteurs solaires

CONTACTS :



DRAC OCCITANIE

Siège Montpellier

Hotel de Grave, 5 rue Salle l'Evêque
34000 MONTPELLIER

• Téléphone : 04 67 02 32 00

Site Toulouse

Hotel Saint Jean, 32 rue de la Dalbade
31000 TOULOUSE CEDEX

• Téléphone : 05 67 73 20 20



CAPEB LANGUEDOC-ROUSSILLON

Chambre syndicale des Artisans et des Petites Entreprises du Bâtiment
230, rue St Exupery - 34130 Mauguio

• Tél : 04 34 22 72 63

• E-mail : capeb-lr@wanadoo.fr



C.A.U.E de l'AUDE

• Tél : 04 68 11 56 20

• site : caue-lr.fr/



Pôle Énergies II

Agence locale de l'énergie et du climat

• Tél : 04 68 44 04 49

• www.pole-energies11.org



Espace Info Énergie

• Numéro National : 0 808 800 700

Conception rédaction : Soazick Le Goff-Duchâteau, ABF, UDAP de l'Aude.

Aide rédactionnelle et contribution : Michel Aliaga, architecte CAUE II, Franck Turlan, Pôle Énergies II, Henry Cuberli, directeur CAPEB II.

Conception graphique : Studio 7 Bis / www.studio7bis.fr

Illustrations : Christian Guibbaud / c.guibbaud@wanadoo.fr

Crédits photos : UDAP de l'Aude - Pôle Énergie II - UDAP de Lozère

Edition 2015

Mise à jour 2018 : CAUE de l'Aude