CASTELNAU-DE-GUERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – RÈGLEMENT

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Élaboration	13 mars 2014	20 juin 2019	26 septembre 2019	22 janvier 2020
Mise à jour n°1				6 juillet 2021
Modification simplifiée n°1	23 décembre 2020			20 octobre 2021

l* |a|gence|a|ctions|t|erritoires

Commune de Castelnau-de-Guers (34)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
13 mars 2014	20 juin 2019	26 septembre 2019	22 janvier 2020

approbation

5- Règlement

l* |a|gence|a|ctions|t|erritoires
14 rue Toiras bâtiment B - 34 000 Montpellier
lagence-at@lagence-at.com - tel : 04 48 78 20 90

SOMMAIRE

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 1

I.1. INTRODUCTION 2

I.1.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION 2
I.1.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS 2
I.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 2

I.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES 4

I.2.1. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE 4
I.2.2. ADAPTATIONS MINEURES 4
I.2.3. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES 4
I.2.4. LES SANCTIONS 6

II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES 9

II.1. RISQUE INONDATION 10

II.1.1. PPRI 10
II.1.2. AZI 10
II.1.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES 10
II.1.4. RECUL DES COURS D'EAU 10

II.2. ALÉA FEU DE FORÊT 11

II.2.1. PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS 11
II.2.2. DÉFENSE INCENDIE 11

II.3. PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER OU BÂTI 11

II.3.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES 11
II.3.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 11
II.3.3. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-38 12
II.3.4. PRÉSOMPTION ARCHÉOLOGIE 12
II.3.5. IMPLANTATION DANS LA PENTE 12
II.3.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 12

II.4. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 13

II.4.1. ZONE DE PASSAGE PRÉFÉRENTIELLE DE LA LIGNE NOUVELLE MONTPELLIER PERPIGNAN 13
II.4.2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX 13
II.4.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES 13

II.5. AUTRES RÈGLES COMMUNES 14

II.5.1. LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS 14
II.5.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS 14

III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

III.1. CHAPITRE I - ZONE UA 16

III.2. CHAPITRE II - ZONE UB 24

III.3. CHAPITRE III - ZONE UC 31

III.4. CHAPITRE IV - ZONE UEP 39

III.5. CHAPITRE V - ZONE UE 45

IV. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 51

IV.1. CHAPITRE I - ZONE AH 52

IV.2. CHAPITRE II - ZONE AP 57

V. TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 63

V.1. CHAPITRE I - ZONE N 64

VI. ANNEXE 1 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (151-19) ET BIODIVERSITÉ (151-23) 71

VII. ANNEXE 2 - LEXIQUE 81

VIII. ANNEXE 3 - GUIDE CAPTEURS SOLAIRES 87

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1. Introduction

I.1.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Castelnau-de-Guers.

I.1.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors ZPPAUP et PSMV.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementé» y figurant :

- a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

- b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

— les périmètres sensibles ;
— les zones d'intervention foncière ;
— les zones d'aménagement différé ;
— les secteurs sauvegardés ;
— les périmètres de restauration immobilière ;
— les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

- c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

I.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

☐ LES ZONES URBAINES

— Zone **Ua** correspondant à la zone urbaine ancienne et initiale du village.
— Zone **Ub** correspondant à la zone urbaine de faubourgs.
— Zone **Uc** correspondant à une urbanisation mixte à dominance d'habitat en zone urbaine.
— Zone **Uep** correspondant aux équipements publics en zone urbaine.
— Zone **Ue** correspondant à une zone urbaine à vocation économique.

☐ LES ZONES AGRICOLES

— Zone **Ah** correspond à une zone dédiée à recevoir les nouvelles exploitations agricoles sous forme de hameau.
— Zone **Ap** correspond aux espaces dédiés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante sur lesquels s'exercent de forts enjeux paysagers.

☐ LES ZONES NATURELLES

La zone **N**, protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, est divisée en sous-secteurs :
— secteur **N** à vocation naturelle stricte.
— secteur **Nep** correspondant à des espaces d'équipements publics implantés au sein de l'espace naturel.
— secteur **Nl1** correspondant à une zone naturelle à vocation de loisirs (campings existants)
— secteur **Nl2** correspondant à une extension du camping existant au sein de la zone naturelle, comprenant un sous-secteur **Nl2a** où seuls les équipements collectifs du camping sont possibles.

occupations du sol autorisées

occupations du sol autorisées sous conditions

		ZONES URBAINES				ZONES AGRICOLES		ZONES NATURELLES		
les vocations et types d'occupation par zones		Ua	Ub et Uc	Uep	Ue	Ah	Ap	N	Nl1 et NL2	Nep
exploitation agricole et forestière	**exploitation agricole** existante extension									
	exploitation agricole nouvelle									
	exploitation forestière									
habitation	**logement** existant extension									
	logement nouveau									
	hébergement (résidences ou foyers avec services)									
commerce et activités de service	**artisanat et commerce de détail**									
	restauration									
	commerce de gros									
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle									
	hébergement hôtelier et touristique									
	cinéma									
équipement d'intérêt collectif et services publics	**locaux et bureaux accueillant du public** des administrations publiques et assimilées									
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées									
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	salle d'art et de spectacle									
	équipement sportif									
	autres équipements recevant du public									
autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	**industrie**									
	entrepôt									
	bureau									
	centre des congrès et d'exposition									

I.2. Dispositions réglementaires générales

Le Plan Local d'Urbanisme comprend **des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.**

I.2.1. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

I.2.2. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

I.2.3. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Il est rappelé que les constructions, aménagements et autres occupations du sol peuvent être soumis à autorisation au titre des droits des sols, conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Rappel des principales règles (non exhaustif).

☐ SOUMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE

Constructions nouvelles

Il précise, à cet égard, que la qualité de constructions peut être reconnue à un ouvrage ne comportant pas de fondations (C. urb., art. L. 421-1).

Le champ d'application du permis de construire est ainsi défini par défaut. Le code établit une liste exhaustive des constructions non soumises à permis de construire, c'est-à-dire celles qui sont :

- soit dispensées de toute formalité et dont la liste figure aux articles R*. 421-2 à R. 421-8-1 du code de l'urbanisme;
- soit assujetties à déclaration préalable par les articles R. 421-9 à R. 421-12 du code de l'urbanisme.

Les constructions qui ne sont pas répertoriées dans une des catégories ci-dessus tombent automatiquement dans le régime du permis de construire.

Travaux sur existant et changement de destination

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que les changements de destination de ces constructions sont, en principe, dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- des travaux soumis à permis de construire dont la liste est fixée par les articles R*. 421-14 à R. 421-16 du code de l'urbanisme ;
- des travaux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dont la liste est fixée par l'article R*. 421-17 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme soumet toujours les travaux réalisés sur les constructions existantes à permis de construire lorsque la surface créée excède les 20 m2. Ce n'est que par exception qu'il porte à 40 m2 de surface le seuil maximum d'exonération du permis de construire (au profit du régime déclaratif) pour les projets d'extension situés en zone urbaine dans les communes couvertes par un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m^2 ;
- dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m^2. Toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m^2 et d'au plus 40 m^2 de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R*. 431-2 ;

— les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R*. 123-9.

Changement de destination

Les changements de destination visés par l'article R*. 123-9 du code de l'urbanisme, accompagnés ou non de travaux, sont soumis à tout le moins à déclaration préalable (C. urb., art. R*. 421-17, b) sinon à permis de construire (C. urb., art. R*. 421-14, c). Celui-ci est, en effet, nécessaire dans le cas où le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment. Une déclaration préalable sera suffisante pour les changements de destination sans travaux ou dès lors qu'il s'agira d'effectuer des travaux légers tels que de simples déplacements de cloisons, percements de murs intérieurs ou de planchers.

Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV est approuvé, sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles soumis à des servitudes particulières par le PSMV au titre de l'article L. 313-1, III, du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;

- les travaux qui portent sur un élément que le PSMV a identifié, en application de l'article L. 123-1-5, 7°, du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire.

Seuls échappent à cette obligation les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les travaux dispensés de toute formalité pour des motifs de sécurité.

☐ SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER

Depuis le 1er octobre 2007, les régimes particuliers ont été supprimés en quasi-totalité pour laisser la place au permis d'aménager. Ce nouveau type d'autorisation d'urbanisme régit les projets d'installations et d'aménagement. Il se conjugue étroitement avec le régime de la déclaration préalable, cette dernière étant exigée pour les projets non soumis à permis d'aménager mais néanmoins trop conséquent pour ne pas pouvoir être dispensés de toute formalité.

La délivrance d'un permis d'aménager est notamment requise pour :

— certains lotissements et remembrements ;
— la création, le réaménagement ou l'agrandissement des terrains de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des villages de vacances ;
— les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport d'une superficie supérieure à 2 ha ;
— les golfs de plus de 25 ha ;
— les aires de stationnement des habitats de loisirs (caravanes, résidence mobile) de plus de 50 unités ;
— certains affouillements.

Dans les secteurs protégés, les aménagements et installations en principe soumis à déclaration préalable tombent dans le champ d'application du permis d'aménager. Sont notamment visés les projets situés en secteur sauvegardé quelle que soit leur importance (parc d'attraction, aires de jeux, golfs, aires de stationnement, etc.) ou en zone littorale (chemins piétonniers ou cyclables, aires de stationnement, etc.).

☐ SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

Une déclaration préalable doit désormais être déposée pour les projets portant sur des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leur dimension, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis (C. urb., art. L. 421-4). Cette disposition, complétée par les articles R. 421-9 et s. du code de l'urbanisme, confère à ce régime déclaratif un domaine d'application beaucoup plus vaste que celui de l'ancienne déclaration de travaux. Il couvre, en effet, non seulement des travaux antérieurement soumis au régime d'exemption du permis de construire, mais encore des opérations relevant de régimes spéciaux aujourd'hui abrogés.

Constructions nouvelles

Conformément à l'art. Article *R421-17 du Code de l'Urbanisme, en dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants :

— une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à

12 m ;
— une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ;
— une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² ;

- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R*. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à 35 m² ;

- les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

— une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m ;
— une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ;
— une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m² ;

- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts ;

- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres ;

- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ;

- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m2 sur une même unité foncière ;

- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kW et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser 1,80 m ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW quelle que soit leur hauteur ;

- les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m² et inférieure ou égale à 100 m².

Travaux sur existant et changement de destination

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;

- les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27;

- les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ;

- les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou de biodiversité (éléments protégés par un plan de sauvegarde ou de mise en valeur ou au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 dans le PLU ou au titre de l'article L. 111-2 par délibération du Conseil Municipal) ;

- les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés (ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme) et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

— une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
— une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

- la transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction.

Ravalement

Au titre de l'article R*421-17-1 du Code de l'Urbanisme, certains travaux de ravalement de façade non soumis à permis de construire peuvent faire l'objet d'une déclaration préalable.

I.2.4. LES SANCTIONS

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

- des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).

- des mesures administratives : dans certains cas,

l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.

- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).

II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

II.1. Risque inondation

II.1.1. PPRI

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par le PPRi (Plan de Prévention du Risque Inondation). **Les règles du PPRi s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées.**

II.1.2. AZI

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par l'AZI (Atlas des Zones Inondables). **Des conditions particulières d'occupation du sol sont définies sur les zones concernées.**

II.1.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans toute opération, il convient de mettre en œuvre des moyens de gestion des eaux pluviales :

- **favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux** pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle par :

— l'installation de pavés poreux,
— la constitution d'allées en gravier,
— Etc....

- **limiter les ruissellements** à l'intérieur de la parcelle ;

- **favoriser l'infiltration à la parcelle** en orientant le ruissellement vers les espaces verts.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

Toute nouvelle imperméabilisation liée à une construction, voirie ou parking, devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre **une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m² imperméabilisé.** Le rejet des eaux pluviales en sortie du dispositif de compensation est autorisé dans le réseau pluvial existant à hauteur d'**un débit de fuite inférieur ou égale à 5 l/s/ha.**

Les opérations rejetant dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, ainsi que la surface totale du projet (augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet) étant supérieure à 1 ha, feront l'objet d'une **procédure Loi sur l'eau** (régime de la déclaration ou d'autorisation).

Pour les opérations non concernées par une procédure IOTA et les opérations rejetant les eaux dans les systèmes d'assainissement (canalisations enterrées, fossés bétonnés), l'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée mais uniquement pour les eaux de toitures. Dans ce cas, le pétitionnaire justifiera le dimensionnement des ouvrages par un rapport d'études précisant notamment les résultats des tests d'infiltration, l'évaluation des incidences et des risques de colmatage du dispositif envisagé. Les volumes de rétention aménagés sur les toitures (toitures terrasses) sont pris en compte dans le calcul des volumes à compenser à condition que les ouvrages de fuite et les surverses soient visibles.

La mutualisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera privilégiée pour les opérations d'ensemble afin notamment de limiter au maximum le nombre de bassin de compensation à l'imperméabilisation.

Le réseau pluvial à ciel ouvert (bassins, noues, fossés pluviaux, ...) sera végétalisé pour favoriser la dépollution des eaux de ruissellement.

II.1.4. RECUL DES COURS D'EAU

Toute construction doit être implantée à au moins 20m de l'axe des cours d'eau pour préserver les espaces minimum de bon fonctionnement.

Les cours d'eau qui imposent ce recul sont repérés sur les documents graphiques.

Pour tous les autres cours d'eau (non identifiés sur les documents graphiques) **et fossés, toute construction doit être implantée à au moins 5m de l'axe de ceux-ci.**

II.2. Aléa feu de forêt

II.2.1. PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt niveau élevé, aucune construction nouvelle n'est autorisée et les extensions limitées des bâtiments existants sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante.

II.2.2. DÉFENSE INCENDIE

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie du département de l'Hérault.

II.3. Patrimoine naturel, paysager ou bâti

II.3.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les demandes de permis de construire, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

II.3.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

Des éléments du patrimoine culturel ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-19 et/ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

- Leur destruction ou transformation est interdite;
- leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.
- Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ou de continuité écologique, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 :

- les éléments du « petit patrimoine » tels que les croix de chemin doivent être préservés et restaurés, mais peuvent être légèrement déplacés dans un objectif de mise en valeur
- les puits doivent être restaurés, même si leur fonctionnement hydraulique n'est plus effectif : ceci concerne les parties en pierres, mais aussi les éléments de toiture, les pompes à bras et autres éléments mécaniques

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23:

- Tout projet susceptible de porter atteinte aux secteurs d'intérêt écologique (talus, fossés, zones humides, milieux ouverts, milieux boisés, etc.) repérés au règlement graphique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.
- Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification du fonctionnement hydraulique des zones humides sont interdits.
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents et notamment l'intégrité des communautés végétales et des zones humides est interdit.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celles supprimées, tant en quantité (nombre) qu'en qualité (espèces, essences)
- Les essences végétales doivent respecter les milieux naturels et toute plante invasive ou non endémique est interdite.

II.3.3. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-38

Des itinéraires agricoles et pédestres sont protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Ceux-ci doivent être conservés à un usage public et leur continuité ne peut être remise en question par un projet d'aménagement ou de construction.

II.3.4. PRÉSOMPTION ARCHÉOLOGIE

L'article 3 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003, codifié à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, prévoit que l'État, avec le concours des collectivités territoriales, dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Dans le cadre de l'établissement de cette carte, l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

En application de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

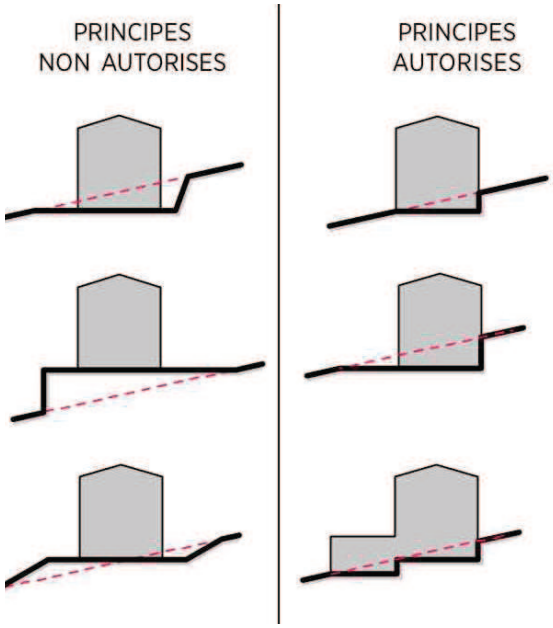
Ce zonage qui est susceptible d'être révisé en fonction de nouvelles découvertes, correspond à une sélection des sites majeurs ou à des concentrations de sites importants sur lesquels la saisine des services de l'État est obligatoire pour les opérations d'urbanisme et d'aménagement.

Cette cartographie ne préjuge pas de la présence éventuelle d'autres sites dans les parties du territoire non identifiées.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Archéologique communal agréé. Cette consultation en amont peut permettre en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

II.3.5. IMPLANTATION DANS LA PENTE

La construction doit respecter la topographie du site. Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone.



II.3.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Les essences végétales (dont celles composant les haies) doivent être diversifiées et locales et adaptées au climat méditerranéen.** Celles constituant des haies seront variées.
- **Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine** : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...
- **Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services** sont obligatoirement végétalisées, leur imperméabilisation est interdite.
- **Les arbres existants doivent être autant que possible conservés.** Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

II.4. Équipements et réseaux

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) **est autorisée,** dans le respect des règles applicables du présent PLU.

Dans toutes les zones, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Conformément à l'article L. 51 du Code des Postes et des Communications Électroniques, et afin de prévenir l'endommagement des équipements des réseaux de communications électroniques, il revient aux propriétaires des terrains situés à proximité de ces réseaux **d'entretenir les abords, via des opérations de débroussaillage, de coupe d'herbe et surtout d'élagage.**

II.4.1. CAPACITÉ DES RÉSEAUX

Toute construction ou autorisation est conditionnée à la capacité réelle des réseaux au moment de la demande et au droit du projet. Par capacité des réseaux, il est entendu dimensionnement des réseaux au droit du projet, mais sécurisation et capacité de la ressource en eau, défense incendie, capacité de la station d'épuration,...

Cette condition s'applique en toutes zones de la commune, y compris en zones urbaines.

II.4.2. ZONE DE PASSAGE PRÉFÉRENTIELLE DE LA LIGNE NOUVELLE MONTPELLIER PERPIGNAN

La création de la Ligne Nouvelle Montpellier - Perpignan (LNMP) impacte le territoire de Castelnau-de-Guers. Le tracé définitif de la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan ainsi que l'implantation des nouvelles gares ont été confirmés le 29 janvier 2016 par décision ministérielle. Par décision du 01 février 2017, le secrétaire d'État chargé des Transports demande l'actualisation du Projet d'intérêt Général (PIG) sur tout le tracé de la LNMP. Le Préfet de l'Hérault a pris l'arrêté du Projet d'intérêt Général de la LNMP le 30 janvier 2019.

La LNMP bénéficie également d'un arrêté préfectoral en date du 27 février 2012 pour la prise en considération de son fuseau d'étude, qui inclut la commune de Castelnau-de-Guers

La ZPP du Projet d'Intérêt Général (PIG) de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan concerne l'extrémité Est de la commune. Sur ce périmètre s'exerce un droit de préemption.

II.4.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité.

Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

Electricité et téléphone

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

II.4.4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

- **Hors agglomération :** Sur le réseau structurant « les accès nouveaux sont interdits en dehors de carrefours aménagés ». Sur le réseau départemental principal et secondaire, les accès nouveaux ou leur changement d'usage sont interdits sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

- **En agglomération** : Toutes nouvelles créations d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

II.5. Autres règles communes

II.5.1. LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics peuvent ponctuellement déroger aux règles de la zone dans laquelle ils sont implantées si les prescriptions liées à l'équipement public le nécessitent.

II.5.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS

Reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée, dans un délai de 10 ans, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Bâti existant non conforme a la règle

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.

III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

III.1. Chapitre I - Zone Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

La zone Ua correspond à la structure d'origine du village qui s'est installé sur un puech: le bâti s'organise autour du Château, à l'intérieur de murs d'enceintes, puis s'est étendu au travers de rues denses jusqu'au XIX^{ème} siècle.

L'ensemble bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité spécifique de ce secteur qu'il convient de préserver et valoriser : le bâti y est dense, imbriqué, irrégulier. Les espaces extérieurs sont limités. Les «passages» publics sous forme de portes sont très marqueurs de l'identité et du fonctionnement du lieu.

☐ LOCALISATION

Cette zone représente la partie centrale du village historique.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- adapter le bâti dense en terme de confort thermique et d'usage,
- encourager la réhabilitation et l'habitat à l'année du bâti ancien,
- harmoniser l'ensemble architectural en préservant les qualités intrinsèque de l'architecture,
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres.

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes** :

- AC1 - périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.1.1. Zone Ua : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

III.1.2. Zone Ua : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Toute construction ou utilisation du sol ayant pour effet d'augmenter l'accueil de population est conditionnée à la capacité des réseaux, notamment à la capacité de stockage et à la sécurisation de la ressource en eau potable.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Le commerce de gros, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

III.1.3. Zone Ua : Mixité fonctionnelle et sociale

Un logement locatif social doit être créé par tranche de 5 logements réalisés.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.1.4. Zone Ua : Emprise au sol des constructions[1]

Des emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.1.5. Zonez Ua : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques[2]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En **Ua**, les constructions doivent s'implanter **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

Des implantations spécifiques sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

— si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
— pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
— lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élé-

1 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
2 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.

ment architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

☐ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT[3]

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir et ce, sur **une profondeur de 70 cm maximum**.

☐ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées.

III.1.6. Zone Ua : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle[4]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent obligatoirement s'implanter **sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 5 m de profondeur** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Au-delà de la bande des 5 mètres, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 m, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

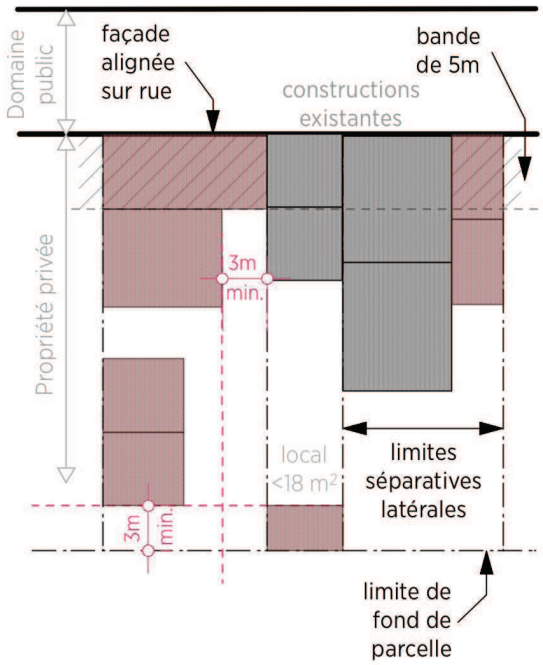
Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² d'emprise au sol.

☐ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées **à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives**.

3 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
4 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.



III.1.7. Zone Ua : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.1.8. Zone Ua : Hauteur maximale des constructions[5]

Des hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1.9. Zone Ua : Caractéristiques architecturales et paysagères

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles ,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

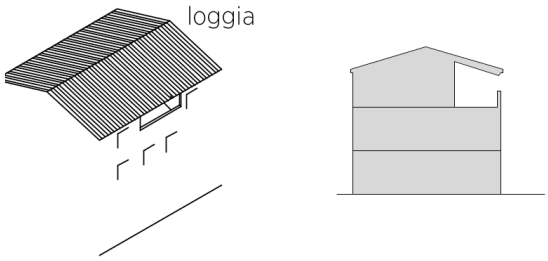
La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

Couvertures, toitures

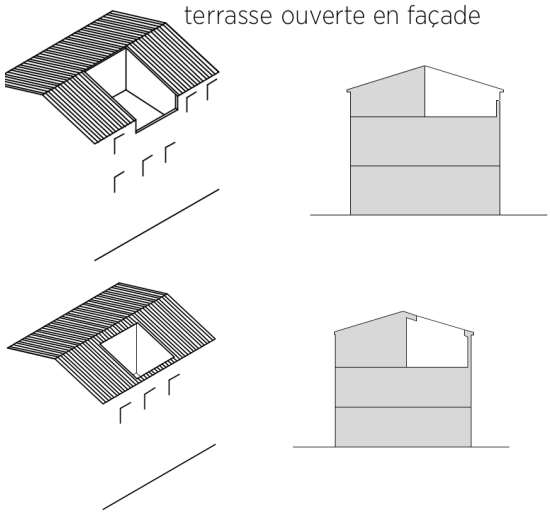
Les couvertures seront **à deux pentes entre 30% et 35%,** sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...). Le sens de faîtage est parallèle à la voie publique principale.

5 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

Sont autorisées les loggias dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade.



Sont interdits les chiens assis et les terrasses décaissées en toiture ou créant une rupture dans le plan vertical de la façade, dans la continuité des débords de toitures, des génoises et des lignes d'égouts.



Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal.** Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- **les dispositifs d'éclairement** situés dans le plan de toiture sont autorisés dans la mesure où leur surface est comprise entre 1m² et 5m² sans pouvoir dépasser 5% de la surface du pan de toiture,
- **les corniches** anciennes seront restaurées et les nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire,
- **les génoises** seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.
- **les souches nouvelles de cheminée** seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

Façades[6]

Les façades seront :

- **pour celles sans pierre ou d'un appareillage[7] de remplissage : enduites** au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, finition lissé ou taloché fin, en favorisant des sables locaux ;
- **pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur** en reprenant les joints entre les pierres.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Percements et menuiseries

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées et non modifiées dans leur percement.

Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes. Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront **à dominante verticale** : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC sous condition qu'elles reproduisent les menuiseries anciennes, notamment en respectant des teintes sombres.

Les volets basculants ou roulants sont interdits sauf pour les rez-de-chaussées à vocation de commerces et activités de service.

Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

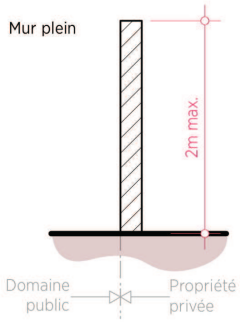
6 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
7 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Clôtures

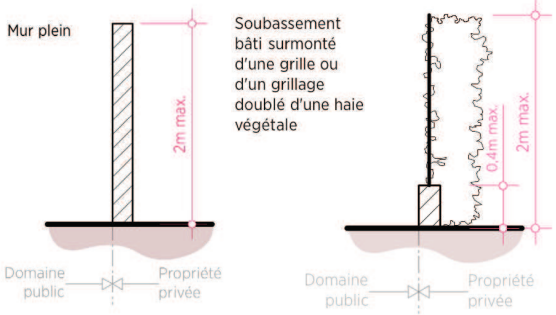
Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures, si elles existent, seront en maçonnerie (de pierre sèche ou de blocage, ou enduits selon les mêmes règles que pour les façades) d'**une hauteur de 2 mètres minimum.**

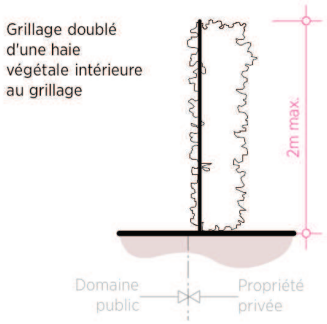
Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) **sont strictement interdits sur la voie publique.**



Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles sont constituées :

- soit un mur plein,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 40 cm, surmonté d'une grille ou grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.





Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement et elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

III.1.10. Zone Ua : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme Règlementation Thermique en vigueur (RT).

III.1.11. Zone Ua : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

III.1.12. Zone Ua : Obligations imposées en matière de stationnement

Non réglementé.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.1.13. Zone Ua : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

III.1.14. Zone Ua : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite 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.

III.1.15. Zone Ua : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

III.2. Chapitre II - Zone Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

La zone Ub correspond à l'extension du XIX^{ème} siècle du village qui s'est déroulée dans une période de prospérité, notamment grâce à l'agriculture et en particulier la viticulture. Ce tissu se compose de grandes bâtisses, qui, de belle facture et majoritairement en alignement sur rue, forment un tissu plus aéré en continuité du centre.

L'ensemble bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité spécifique de ce secteur qu'il convient de préserver et valoriser : typologie des maisons vigneronnes, ornements de façades dont les ferronneries et les encadrements travaillés, plantations généreuses, jardins...

☐ LOCALISATION

Cette zone se localise en continuité du centre plus ancien, à partir des axes de circulation.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- favoriser la mixité d'usage et notamment les activités en RDC,
- encourager la réhabilitation et l'habitat à l'année du bâti ancien,
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres.

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**

- **aux servitudes d'utilité publique suivantes** :

- AC1 - périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits ;
- PM1 - risque inondation identifié par le PPRI,

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.2.1. Zone Ub : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles nouvelles,
- Les exploitations forestières ;
- Les industries ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisant non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole.

III.2.2. Zone Ub : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Toute construction ou utilisation du sol ayant pour effet d'augmenter l'accueil de population est conditionnée à la capacité des réseaux, notamment à la capacité de stockage et à la sécurisation de la ressource en eau potable.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont

soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Le commerce de gros, l'artisanat, l'entrepôt et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU;

- Les bâtiments d'exploitations agricoles déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et patrimoniale des sites.

III.2.3. Zone Ub : Mixité fonctionnelle et sociale

Un logement locatif social doit être créé par tranche de 5 logements réalisés.

Un secteur est identifié sur le PLAN DE ZONAGE : il devra présenter une mixité sociale avec un minima de 11 logements sociaux, qui devront être réalisés dans le cadre de l'opération d'ensemble[8].

Une majoration de 30% du gabarit passant par le dépassement de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2°alinéa.

8 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.2.4. Zone Ub : Emprise au sol des constructions[9]

Des emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.2.5. Zonez Ub : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques[10]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En **Ub**, les constructions doivent s'implanter **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

— si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain,
— pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie,
— lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme,
— lorsque le projet de construction intéresse la totalité

9 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*
10 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement,
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle,
- lorsqu'il existe une servitude de passage,
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur,
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

☐ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT[11]

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir et ce, sur **une profondeur de 70 cm maximum**.

☐ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées.

III.2.6. Zone Ub : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle[12]

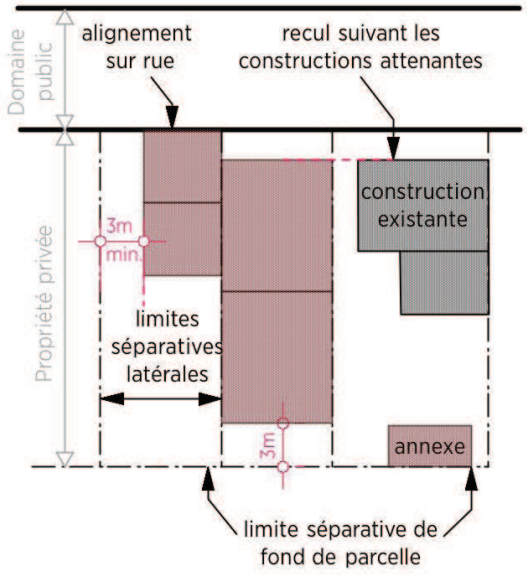
☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² d'emprise au sol.



Implantation des constructions par rapport aux limites en Ub

☐ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées **à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives**.

11 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*
12 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

III.2.7. Zone Ub : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.2.8. Zone Ub : Hauteur maximale des constructions[13]

Des hauteurs maximales sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.9. Zone Ub : Caractéristiques architecturales et paysagères

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles ,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver les décors propres à chaque époque et construction.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

Les couleurs vives sont interdites.

Couvertures, toitures

Les couvertures seront **à deux pentes entre 30% et 35%,** sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...).

Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les

13 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal.** Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- **les loggias et terrasses** sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface de la toiture.
- **les dispositifs d'éclairement** situés dans le plan de toiture sont autorisés dans la mesure où leur surface est comprise entre 1m² et 5m² sans pouvoir dépasser 5% de la surface du pan de toiture,
- **les corniches** anciennes seront restaurées et les nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire,
- **les génoises** seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.
- **les souches nouvelles de cheminée** seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles,

Les chiens assis sont interdits.

Façades[14]

Les façades seront :

- **pour celles sans pierre ou d'un appareillage[15] de remplissage : enduites** au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, finition lissé ou taloché fin, en favorisant des sables locaux ;
- **pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur** en reprenant les joints entre les pierres.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées, si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Percements et menuiseries

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées et non modifiées au niveau de leur percement.

Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes : ouvertures du 3ème niveau plus petites que celles du 1er et second niveau, celles-ci étant verticale (hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur).

Les menuiseries seront de préférence en bois, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC sous condition qu'elles reproduisent les menuiseries anciennes, notamment en respectant des teintes sombres.

Les volets basculants ou roulants sont interdits sauf pour les rez-de-chaussées à vocation de commerces et activités de service.

Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

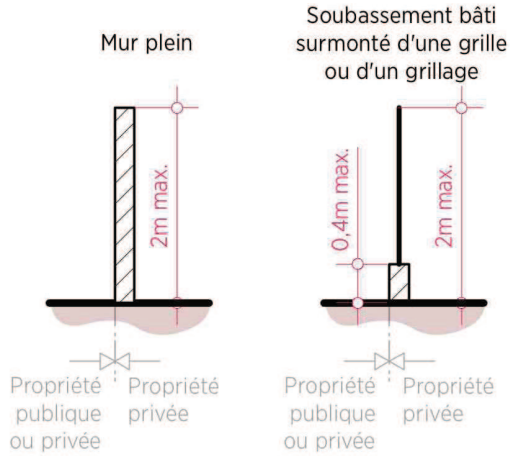
Clôtures

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Sur les emprises publiques, elles sont constituées :

- soit d'un mur plein, hauteur maximale de 2m,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, d'une hauteur maximale totale 2m.

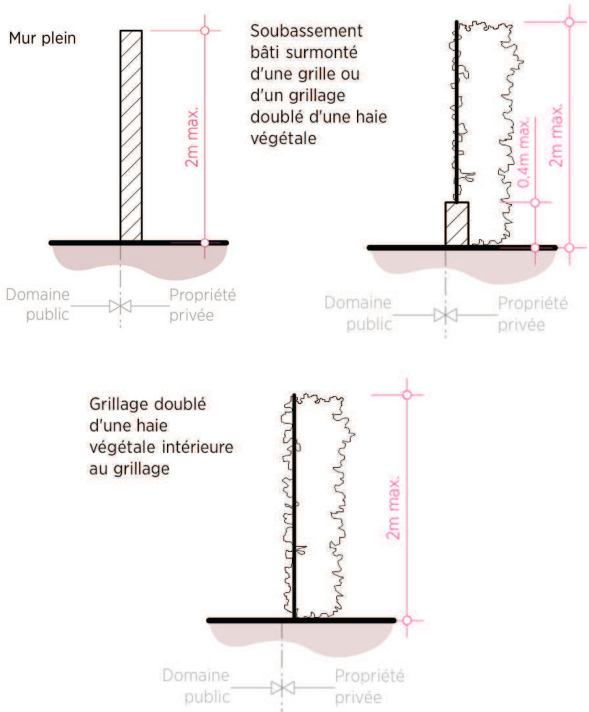
14 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
15 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.



Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) **sont strictement interdits sur la voie publique.**

Sur les limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- soit un mur plein,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.



Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

III.2.10. Zone Ub : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme de la Règlementation Technique en vigueur (RT).

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 30% de l'emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive**.

III.2.11. Zone Ub : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des parts minimales d'espaces végétalisés[16] sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.2.12. Zone Ub : Obligations imposées en matière de stationnement

En matière de stationnement, il n'y a pas d'obligation pour la réhabilitation d'un logement unique.

Pour tous les autres cas (changements de destination en vue de création de logements nouveaux, réhabilitation de deux logements ou plus, création de deux logements à partir d'un logement existant...) est demandé :

- **une place de stationnement par 60m²** de surface de plancher,
- **avec un minimum d'une place par logement.**

16 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.2.13. Zone Ub : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.2.14. Zone Ub : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.2.15. Zone Ub : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

III.3. Chapitre III - Zone Uc

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

La zone Uc correspond à l'extension récente du village qui s'est effectuée sous forme de maisons individuelles.

Cette zone forme un ensemble aéré aux caractéristiques architecturales variées où la recherche d'une intensification est accompagnée pour trouver l'équilibre entre densification et préservation du caractère végétalisé et résidentiel.

☐ LOCALISATION

Cette zone correspond à la partie Nord du village.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- optimiser le foncier constructible
- harmoniser et améliorer le traitement des limites entre espace public et espace privé
- permettre la mixité fonctionnelle
- prendre en compte le risque inondation
- prendre en compte la topographie des lieux
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes** :

- AC1 - périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits ;
- PM1 - risque inondation identifié par le PPRI,
- I3 - ligne haute tension.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.3.1. Zone Uc : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières et agricoles (sauf extension des bâtiments agricoles existants) ;
- Les industries ;
- Les centres des congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole.

III.3.2. Zone Uc : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Toute construction ou utilisation du sol ayant pour effet d'augmenter l'accueil de population est conditionnée à la capacité des réseaux, notamment à la capacité de stockage et à la sécurisation de la ressource en eau potable.

En Uc, les destinations et sous-destinations suivantes

sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Le commerce de gros, l'entrepôt, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;

- Les bâtiments d'exploitations agricoles déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et patrimoniale des sites.

III.3.3. Zone Uc : Mixité fonctionnelle et sociale

Un logement locatif social doit être créé par tranche de 5 logements réalisés.

Une majoration de 30% du gabarit passant par le dépassement de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2°alinéa.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.3.4. Zone Uc : Emprise au sol des constructions[17]

Des emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.3.5. Zonez Uc : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques[18]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter **soit à l'alignement soit avec un recul de minimum 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

Dans le cas d'un recul, la marge de recul sera traitée en espace paysager.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

— pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie,
— lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme,

17 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*
18 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement,
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain,
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle,
- lorsqu'il existe une servitude de passage,
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur,
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

☐ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT[19]

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir et ce, sur **une profondeur de 70 cm maximum**.

☐ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées.

III.3.6. Zone Uc : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales[20]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter soit avec un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales, **soit en limite séparative latérale.**

Dans le cas où aucune construction attenante n'existe en limite séparative ou hors permis groupé :

- la hauteur maximale de la construction est de 4 mètres dans une profondeur de 3 mètres à partir de la limite latérale,
- la longueur cumulées des constructions sur la limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.
- la toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble[21].

☐ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées **à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives**.

III.3.7. Zone Uc : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle[22]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative de fond de parcelle.

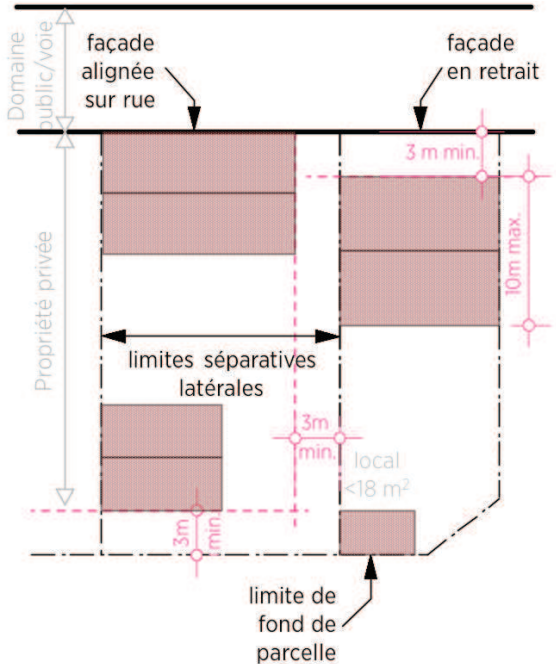
☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines

19 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*
20 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*
21 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*
22 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

— pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)



☐ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de **2 mètres des limites séparatives.**

III.3.8. Zone Uc : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

III.3.9. Zone Uc : Hauteur maximale des constructions[23]

Des hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

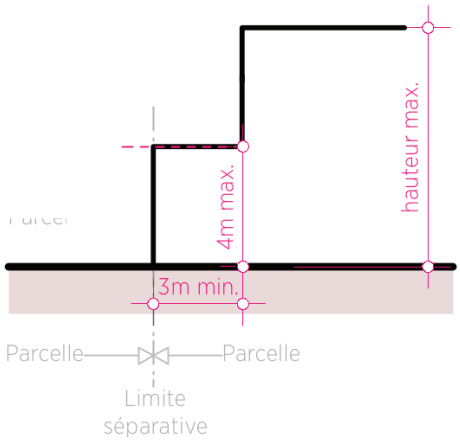
En Uc, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

En Uc, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une implantation sur une limite séparative où aucune construction attenante n'existe ou hors permis groupé :

— la hauteur maximale de la construction est de 4 mètres dans une profondeur de 3 mètres à partir de la limite latérale,



23 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.3.10. Zone Uc : Caractéristiques architecturales et paysagères

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Couvertures, toitures

Les toitures seront à deux pentes entre 30 et 35 %. Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative réalisée en dehors d'un permis groupé, la terrasse doit être inaccessible.

Les toitures seront couvertes en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Façades[24]

Les façades (agglo de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Eléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Clôtures

☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

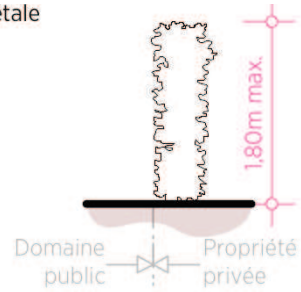
Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 60 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 1,80 mètres).

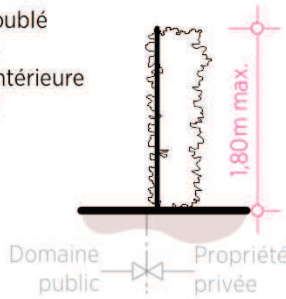
Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) **sont strictement interdits sur la voie publique.**

24 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

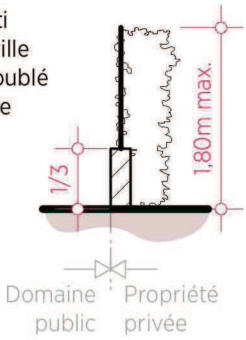
Haie végétale seule



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

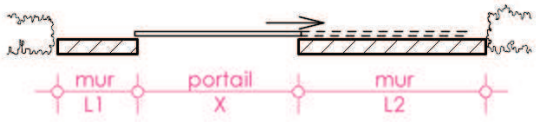
☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

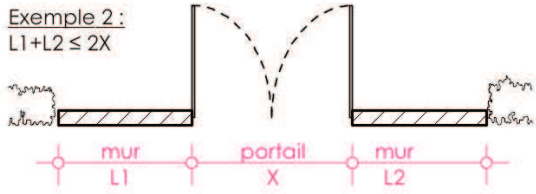
Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :
L1+L2 ≤ 2X



Exemple 2 :
L1+L2 ≤ 2X



III.3.11. Zone Uc : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT en vigueur.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 30% de l'emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive**.

III.3.12. Zone Uc : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des parts minimales d'espaces végétalisés[25] sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par 100 m².

III.3.13. Zone Uc : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

25 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée **à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.**

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- **habitation** : 1 place minimum par tranche de de 50 m² de surface de plancher (maximum 3 places) ;
- **hébergement hôtelier et touristique** : 1 place minimum par tranche de 2 chambres ;
- **commerce et activités de service** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.**

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.3.14. Zone Uc : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.3.15. Zone Uc : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.3.16. Zone Uc : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

III.4. Chapitre IV - Zone Uep

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'urbanisation des équipements publics.

☐ LOCALISATION

Cette zone correspond à différents secteurs :

- le terrain de tambourin,
- la salle des fêtes et ses abords,
- la STEP.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- harmoniser et améliorer le traitement des limites
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes** :

- AC1 - périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits ;
- I3 - ligne haute tension.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

III.4.1. Zone Uep : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation, sauf liée à un équipement public (gardiennage, logement de fonction) ;
- Commerce et activités de service :
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) ;
- Les carrières ;
- Les centrales photovoltaïques au sol;
- Les éoliennes.

III.4.2. Zone Uep : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

L'habitat est possible uniquement pour un logement de fonction lié à un équipement public autorisé dans la zone.

III.4.3. Zone Uep : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.4.4. Zone Uep : Emprise au sol des constructions[26]

Des emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : majoration de 20% de l'emprise.

III.4.5. Zonez Uep : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques[27]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être implantées **soit à l'alignement soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées** si aucune disposition ne figure au document graphique

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysager.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Le long des routes départementales, seront implantées avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

III.4.6. Zone Uep : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales[28]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives ;
- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m.

■ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer

26 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
27 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
28 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.

un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
— lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
— lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

III.4.7. Zone Uep : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

III.4.8. Zone Uep : Hauteur maximale des constructions[29]

Des hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.4.9. Zone Uep : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées, sur tout ou partie de la construction. Les terrasses inaccessibles sont végétalisées.

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Façades[30]

Les façades (agglo de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

Les couleurs vives sont interdites.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Clôtures

☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

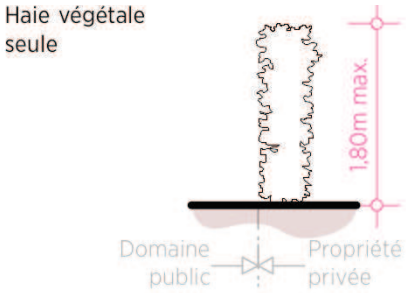
— soit d'une simple végétation,
— soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale,
— soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 60 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 1,80 mètres).

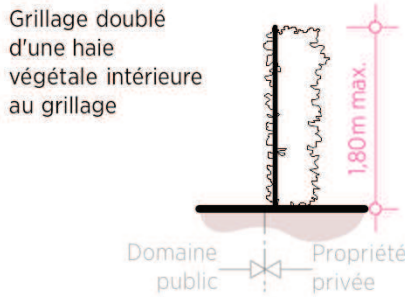
Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) **sont stricte-**

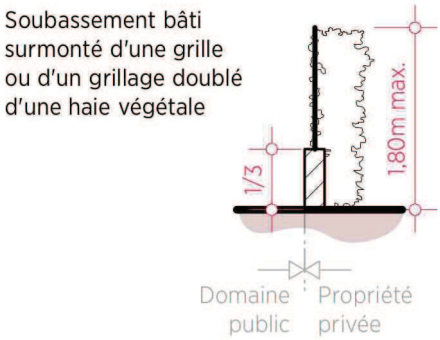
29 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

30 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

ment interdits sur la voie publique.







Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

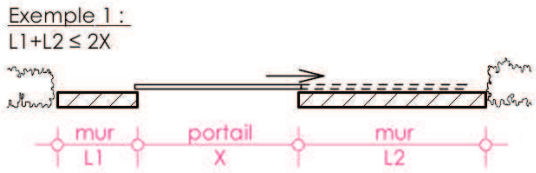
L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

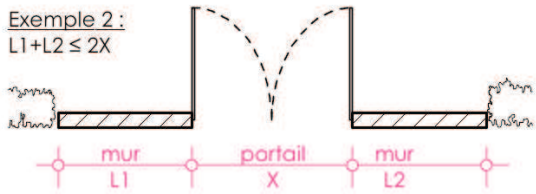
☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.





Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

III.4.10. Zone Uep : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT en vigueur.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 30% de l'emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive**.

III.4.11. Zone Uep : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des parts minimales d'espaces végétalisés[31] sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

31 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.

III.4.12. Zone Uep : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.4.13. Zone Uep : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.4.14. Zone Uep : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.4.15. Zone Uep : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

III.5. Chapitre V - Zone Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre une zone à vocation d'activités.

☐ LOCALISATION

Cette zone correspond au secteur de la Cave Coopérative à requalifier.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver l'aspect patrimonial de la Cave Coopérative
- harmoniser et améliorer le traitement des limites
- permettre la mixité fonctionnelle
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes** :

- AC1 - périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

III.5.1. Zone Ue : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation (sauf logement de fonction).

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) ;
- Les carrières ;
- Les centrales photovoltaïques au sol;
- Les éoliennes.

III.5.2. Zone Ue : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Toute construction ou utilisation du sol ayant pour effet d'augmenter l'accueil de population est conditionnée à la capacité des réseaux, notamment à la capacité de stockage et à la sécurisation de la ressource en eau potable.

L'habitat est possible uniquement pour un logement de fonction lié à une activité autorisée dans la zone.

III.5.3. Zone Ue : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.5.4. Zone Ue : Emprise au sol des constructions[32]

Des emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.5.5. Zonez Ue : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques[33]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être implantées **soit à l'alignement soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées** si aucune disposition ne figure au document graphique

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysager.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

Le long des routes départementales, seront implantées avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

III.5.6. Zone Ue : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales[34]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

- soit **sur une des limites séparatives** ;
- soit **en retrait avec à une distance minimale de 3 m.**

■ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

32 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
33 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
34 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.

III.5.7. Zone Ue : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

III.5.8. Zone Ue : Hauteur maximale des constructions[35]

Des hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.5.9. Zone Ue : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées, sur tout ou partie de la construction. Les terrasses inaccessibles sont végétalisées.

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Façades[36]

Les façades (agglo de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

Les couleurs vives sont interdites.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Clôtures

☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

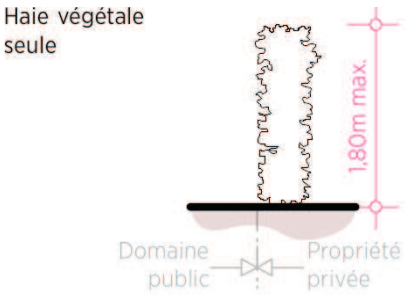
Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

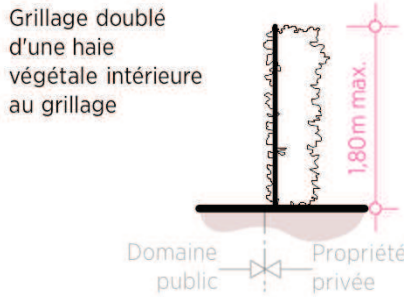
- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 60 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 1,80 mètres).

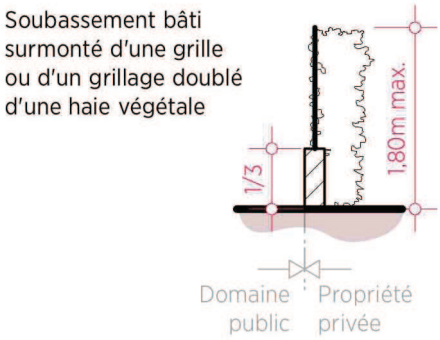
Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) **sont strictement interdits sur la voie publique.**

35 Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

36 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.







Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

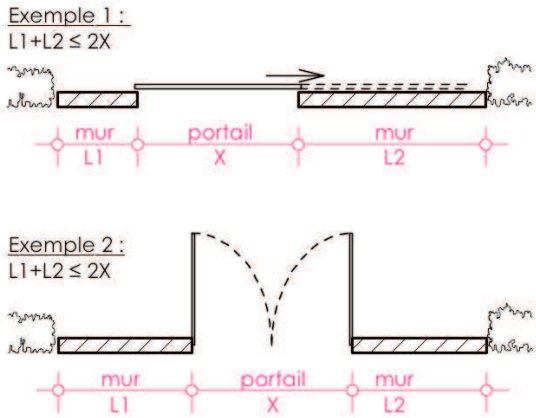
L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

III.5.10. Zone Ue : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT en vigueur.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 30% de l'emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive**.

III.5.11. Zone Ue : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des parts minimales d'espaces végétalisés[37] sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

37 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

III.5.12. Zone Ue : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.5.13. Zone Ue : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.5.14. Zone Ue : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.5.15. Zone Ue : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

IV. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

IV.1. Chapitre I - Zone Ah

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ah correspond à une zone dédiée à recevoir les nouvelles exploitations agricoles sous forme de hameau.

☐ LOCALISATION

Cette zone est située au Sud du village, accessible depuis la RD 32 à l'Ouest et le chemin des Prés à l'Est de la zone.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- favoriser l'accueil pour de nouvelles exploitations agricoles sur le territoire
- créer un hameau permettant la mutualisation et ayant un effet vitrine pour les activités agricoles
- favoriser les accès aux chemins ruraux

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones**
- **à l'OAP agricole**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes** :

- PM1 - risque inondation identifié par le PPRI,
- AC1 - périmètre de protection des Monuments Historiques,
- I3 - passage de canalisation de gaz

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

IV.1.1. Zone Ah : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les constructions à usage :

- D'habitation sauf celle du chef d'exploitation dont la présence permanente et rapprochée est est nécessaire à l'activité agricole ;
- De commerce et activités de services, sauf complémentaire et annexe à une activité agricole (sans que l'activité commerciale ou de service ne représente une source de revenu majoritaire pour l'exploitant) ;
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics sauf ceux liés aux besoins des exploitations agricoles;
- Des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières ;
- les centrales photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes.

IV.1.2. Zone Ah : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés et soumis à des conditions particulières

Toute construction ou utilisation du sol ayant pour effet d'augmenter l'accueil de population est conditionnée à la capacité des réseaux, notamment à la capacité de stockage et à la sécurisation de la ressource en eau potable.

Toute construction ou aménagement doit être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, mais pas les éoliennes et les champs photovoltaïques.
- Les constructions et les 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, sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrés dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Leur emprise bâtie ne peut dépasser 20% de l'emprise bâtie totale de l'exploitation.
- Les habitations du chef d'exploitation dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole sont autorisées, sous réserve quelles soient intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Leur emprise au sol n'excédera pas 100 m².
- Les locaux techniques et industriels sont autorisés s'ils sont complémentaires et annexes aux activités agricoles.

IV.1.3. Zone Ah : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

IV.1.4. Zone Ah : Emprise au sol des constructions[1]

Par unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à **0,5.**

IV.1.5. Zone Ah : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques[2]

En Ah, sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées **soit en alignement, soit avec un recul de 3 mètres minimum.**

IV.1.6. Zone Ah : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives[3]

Sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées **soit en alignement, soit avec un recul de 3 mètres minimum**.

IV.1.7. Zone Ah : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

1 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
2 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
3 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.

IV.1.8. Zone Ah : Hauteur maximale des constructions[4]

Pour le bâtiment agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**.

Pour les annexes[5], la hauteur maximale est de **4 mètres.**

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV.1.9. Zone Ah : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

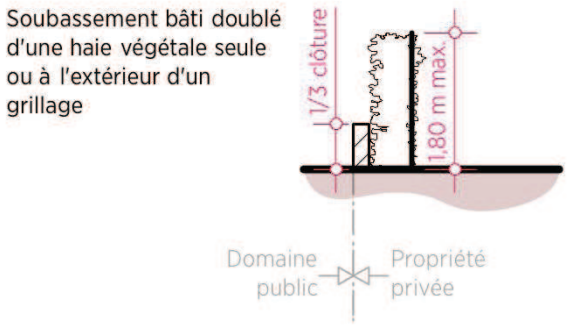
Pour les bâtiments de plus de 200 m² d'emprise au sol, les façades aux couleurs sombres seront recherchées pour une bonne intégration paysagère.

Clôtures

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

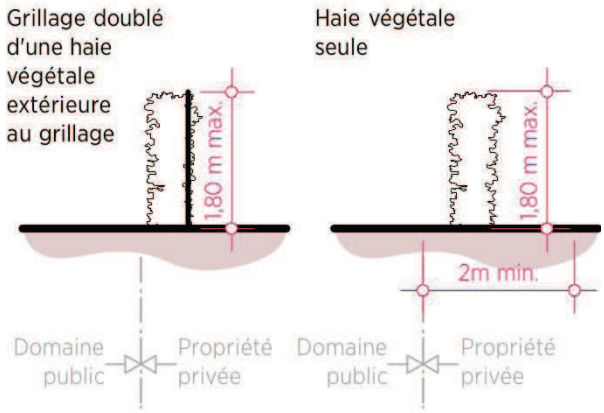
Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

Si elles existent, les clôtures sur le domaine public sont constituées d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé de végétation seule ou d'un grillage doublé de végétation qui sera située du côté du domaine public, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 60cm. La grille ou grillage complétera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 1,80m.



Si elles existent, les clôtures sur les limites séparatives sont constituées :

- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 1,80m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation.

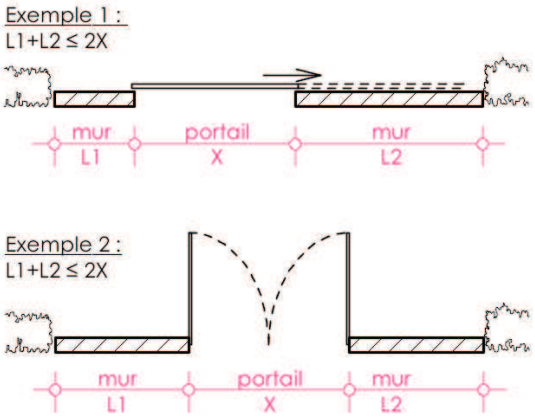


Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

4 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*
5 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*



Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

IV.1.10. Zone Ah : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme de la Réglementation Thermique en vigueur (RT).

IV.1.11. Zone Ah : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Minimum 30% de l'unité foncière sera végétalisée avec au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace non bâti.

IV.1.12. Zone Ah : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

IV.1.13. Zone Ah : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

IV.1.14. Zone Ah : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer 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.

IV.1.15. Zone Ah : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.

IV.2. Chapitre II - Zone Ap

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ap correspond aux espaces dédiés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante et sur lesquels s'exercent de forts enjeux paysagers.

☐ LOCALISATION

Cette zone occupe une grande partie du territoire avec la zone naturelle avec laquelle elle est très imbriquée.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- maintien et développement des terres et des exploitations agricoles,
- possibilité d'évolution des constructions existantes,
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage.

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes** :

- AS1 - périmètre de protection des eaux potables,
- PM1 - risque inondation identifié par le PPRI,
- AC1 - périmètre de protection des Monuments Historiques,
- I3 - passage de canalisation de gaz
- I4 - voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

Une partie de la zone est concernée par la Zone de Passage Préférentielle (ZPP) du Projet d'Intérêt Général (PIG) de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan concerne l'extrémité Est de la commune. Sur ce périmètre s'exerce un droit de préemption.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

IV.2.1. Zone Ap : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les constructions à usage :

- D'exploitations forestières ;
- D'habitation (sauf existantes et extension de l'existant et/ou celle du chef d'exploitation dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole, conformément à l'article 2) ;
- De commerce et activités de services, sauf complémentaire et annexe à une activité agricole ;
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

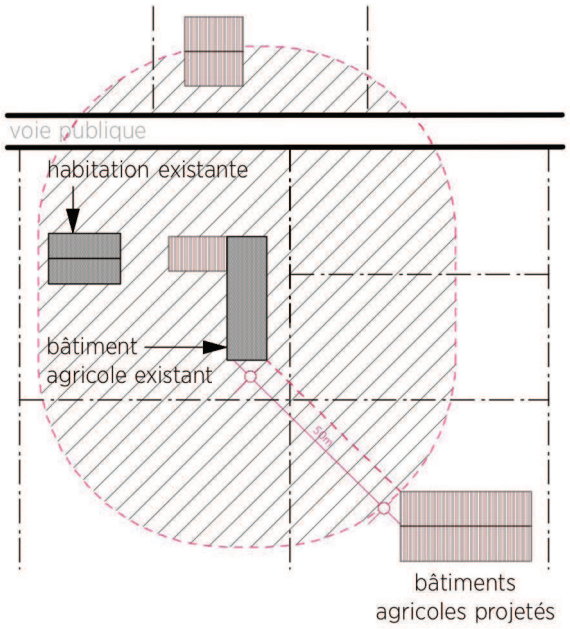
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières ;
- les centrales photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes.

IV.2.2. Zone Ap : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés et soumis à des conditions particulières

Toute construction ou aménagement doit être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pasto-

rale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions ou les nouveaux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sont autorisés à proximité de bâtiments agricoles existants : ils devront s'implanter à une distance de 50 m maximum par rapport au bâtiment agricole existant, et ce, mesuré en tout point du nouveau bâtiment.



- Les constructions et les 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, sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrés dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Leur emprise bâtie ne peut dépasser 20% de l'emprise bâtie totale de l'exploitation.

- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, mais pas les éoliennes et les champs photovoltaïques.

- Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 30% de la l'emprise au sol existante. L'emprise au sol totale (existant et extension) sera au maximum de 150 m².

- Les habitations du chef d'exploitation dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole sont autorisées, sous réserve quelles soient intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Leur emprise au sol n'excédera pas 150 m².

- Les annexes[6] et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et avec une emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m² d'emprise au sol.

- Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRi :

— les établissements à caractère stratégique ou vulnérable sont interdits,
— toutes les autres constructions devront respecter un seuil à +0,50 m du terrain naturel.

IV.2.3. Zone Ap : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

6 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

IV.2.4. Zone Ap : Emprise au sol des constructions[7]

Les annexes et les piscines auront une emprise au sol totale maximale de 40 m².

Non réglementée pour les autres constructions.

IV.2.5. Zone Ap : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques[8]

Les constructions doivent être implantées à une distance de **15 m minimum de l'axe des routes départementales.**

En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques un **recul de 5 m minimum est à avoir pour toute construction.**

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les clôtures seront édifiées :

- **soit en continuité** de murs et murets existants,
- **soit avec un recul de 2 mètres** minimum.

IV.2.6. Zone Ap : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives[9]

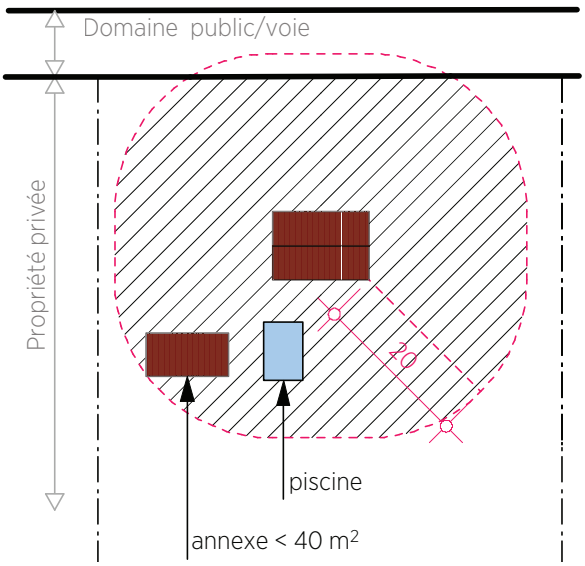
Sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées **avec un recul de 5 m minimum**.

Sur l'ensemble des limites séparatives, les clôtures seront édifiées :

- **soit en continuité** de murs et murets existants,
- **soit avec un recul de 2 mètres** minimum.

IV.2.7. Zone Ap : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes[10] et piscines doivent être implantées **sur la même unité foncière** qu'une construction d'habitation existante et **dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal.**



IV.2.8. Zone Ap : Hauteur maximale des constructions[11]

Pour les habitations existantes et leurs extensions, la hauteur maximale des constructions est fixée à **la plus grande des hauteurs** de l'habitation principale existante

Pour les habitations nouvelles liées aux exploitations agricoles, la hauteur maximale est de **8 m.**

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale des constructions est fixée à **10 m**.

Pour les annexes, la hauteur maximale est de **4 m.**

7 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*
8 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*
9 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*
10 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*
11 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV.2.9. Zone Ap : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les couleurs vives sont interdites.

Clôtures

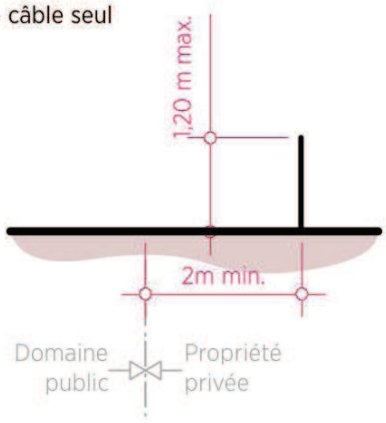
☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

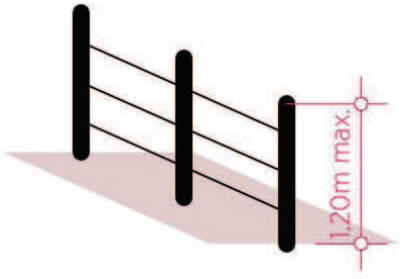
Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,20 mètres de hauteur.

Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

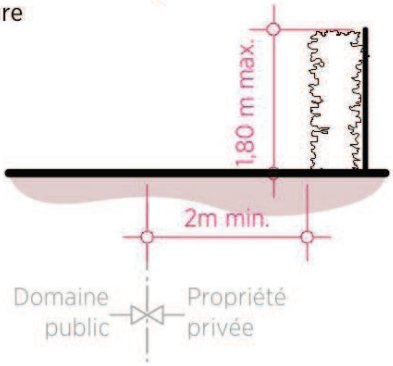
— soit d'un mur préexistant pouvant être prolongé
— soit d'une clôture piquet bois et câble métallique pouvant être doublée d'une haie.

Piquet - câble seul





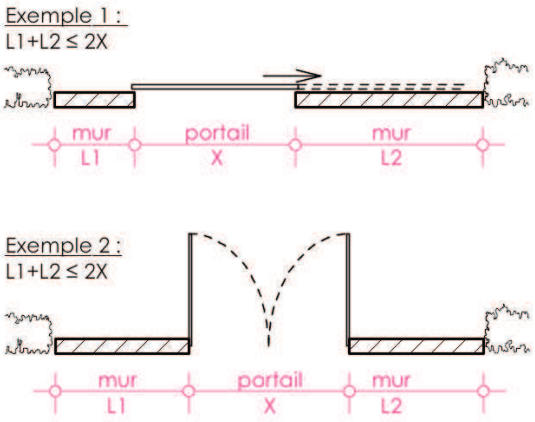
piquet-câble doublés d'une haie végétale extérieure



☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés.

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.



Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

IV.2.10. Zone Ap : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme de la Réglementation Thermique en vigueur (RT).

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 20% de gabarit, hauteur et emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive**.

IV.2.11. Zone Ap : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Minimum 50% des espaces libres doivent êtres maintenus perméables.

Tous les arbres de hautes tiges doivent être un maximum conservés.

IV.2.12. Zone Ap : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

IV.2.13. Zone Ap : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

IV.2.14. Zone Ap : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer 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.

IV.2.15. Zone Ap : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.

V. TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

V.1. Chapitre I - Zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

Les zones naturelles correspondent aux espaces naturels à protéger pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Elle comprend différents secteurs :

- **secteur N correspondant à des espaces naturels stricts**
- **secteur Nep correspondant à des espaces d'équipements publics implantés au sein de l'espace naturel**
- **secteur Nl1 correspondant à une zone naturelle à vocation de loisirs (campings existants)**
- **secteur Nl2 correspondant à une extension du camping existant au sein de la zone naturelle, avec un sous-secteur Nl2a où seuls les équipements colelctifs du camping sont possibles.**

☐ LOCALISATION

Cette zone correspond la majeure partie du territoire, et l'intégralité de la moitié Nord.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- interdiction des nouvelles constructions
- possibilité d'évolution des constructions existantes
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage
- possibilité de gestion de la forêt

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes** :

- AS1 - périmètre de protection des eaux potables,
- PM1 - risque inondation identifié par le PPRI,
- AC1 - périmètre de protection des Monuments Historiques,
- I3 - passage de canalisation de gaz
- I4 - voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

Une partie de la zone est concernée par la Zone de Passage Préférentielle (ZPP) du Projet d'Intérêt Général (PIG) de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan concerne l'extrémité Est de la commune. Sur ce périmètre s'exerce un droit de préemption.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

V.1.1. Zone N : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

☐ En secteur N

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ;
- Les habitations (sauf existantes et extension de l'existant et/ou lié à une activité forestière, conformément à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf exceptions de l'article 2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

☐ En secteur Nep

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les autres équipements recevant du public ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

☐ **En secteur Nl1 et Nl2**

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

— Les exploitations agricoles et forestières ;
— Les habitations (sauf extension d'habitations existantes) ;
— Les activités d'artisanat et de commerce et de détail, de restauration, de commerce de gros, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma ;
— Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
— Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Parmi la sous-destination «hébergement hôtelier et touristique» sont interdits :

— Les hôtels ;
— Les villages de vacances ;
— Les maisons familiales de vacances ;
— Les résidences de tourisme.

☐ **En secteur Nl2**

En outre, en secteur Nl2 sont aussi interdites les nouvelles constructions non-démontables.

☐ **En secteur Nl2a**

En outre, en secteur Nl2a sont interdits tout usage ou toute construction qui ne serait pas lié à un équipement collectif du camping, notamment les nouveaux emplacements de tentes, mobil-homes.

☐ **En tout secteur**

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

— l'ouverture de carrière ;
— les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
— les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
— les centrales photovoltaïques au sol ;
— les éoliennes.

V.1.2. Zone N : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Sont uniquement autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

- Les aménagements légers à des fins pédagogiques et /ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques,

- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, mais pas les éoliennes.

- Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 30% de la l'emprise au sol existante. L'emprise au sol totale (existant et extension) sera au maximum de 150 m².

- Sont admis les annexes[1] et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et avec une emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m².

- Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRi :

— les établissements à caractère stratégique ou vulnérable sont interdits,
— toutes les autres constructions devront respecter un seuil à +0,50m du terrain naturel.

☐ **En secteur Nl1 et Nl2**

Sont autorisés les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) sous conditions qu'elles soient réalisées à l'intérieur d'un parc résidentiel de loisirs.

1 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

V.1.3. Zone N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

V.1.4. Zone N : Emprise au sol des constructions[2]

☐ **En secteurs N, Nep**

Les annexes et les piscines auront une emprise au sol totale maximale de 40 m².

☐ **En secteur Nep**

Par unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à **0,1.**

☐ **En secteur Nl1**

Par unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à **0,2.**

☐ **En secteur Nl2**

Par unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à **0,1.**

V.1.5. Zone N : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques[3]

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques un **recul de 5 m minimum est à avoir pour toute construction.**

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les clôtures seront édifiées :

- **soit en continuité** de murs et murets existants,
- **soit avec un recul de 2 mètres** minimum.

V.1.6. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives[4]

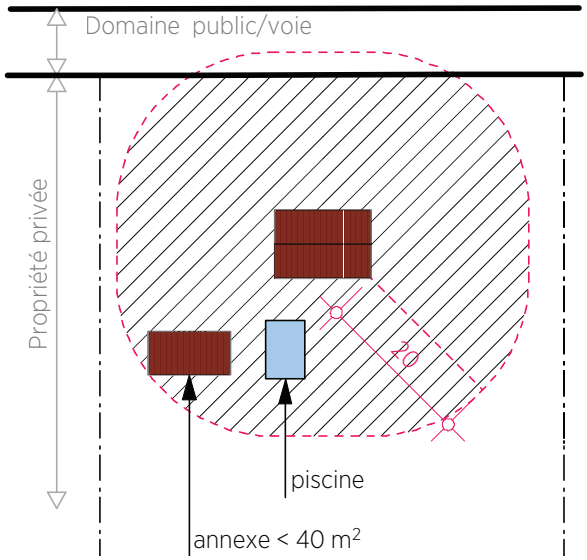
Sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées **avec un recul de 5 mètres minimum**.

Sur l'ensemble des limites séparatives, les clôtures seront édifiées :

- **soit en continuité** de murs et murets existants,
- **soit avec un recul de 2 mètres** minimum.

V.1.7. Zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes[5] et piscines doivent être implantées **sur la même unité foncière** qu'une construction d'habitation existante et **dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal.**



2 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
3 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
4 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.
5 Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.

V.1.8. Zone N : Hauteur maximale des constructions[6]

☐ **En secteurs N**

La hauteur maximale des constructions est de **8 mètres.**

Pour les annexes, la hauteur maximale est de **4 mètres.**

☐ **En secteurs Nl1 et Nl2**

La hauteur maximale des constructions est de **5 mètres.**

☐ **En secteurs Nep**

Non réglementée.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

V.1.9. Zone N : Caractéristiques architecturales et paysagères

☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

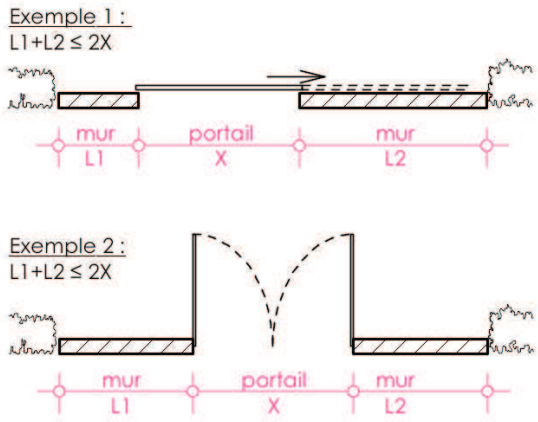
La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

Pour les bâtiments de plus de 150 m2 d'empirse au sol, les façades aux couleurs sombres seront recherchées pour une bonne intégration paysagère.

Les clôtures

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés.

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.



Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

☐ **En secteurs N**

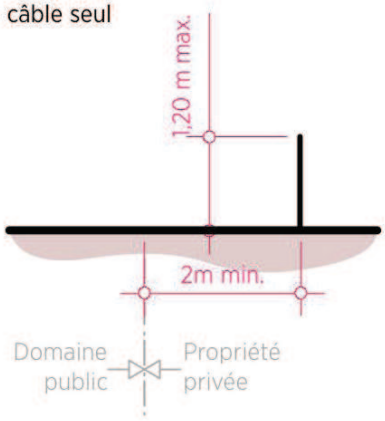
Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,20 mètres de hauteur.

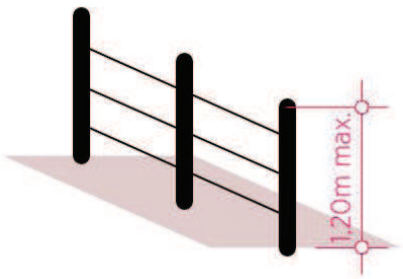
Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

6 *Se reporter à la définition dans le lexique en annexe.*

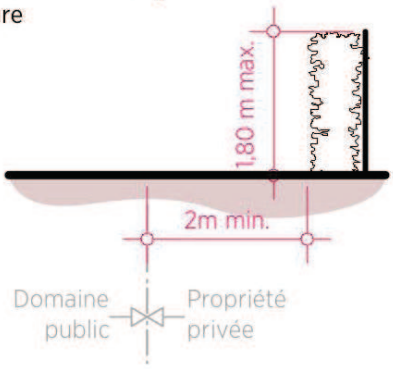
— soit d'un mur préexistant pouvant être prolongé,
— soit d'une clôture piquet bois et câble métallique pouvant être doublée d'une haie aux essences locales et diversifiées, disposée à l'extérieur.

Piquet - câble seul





piquet-câble doublés d'une haie végétale extérieure



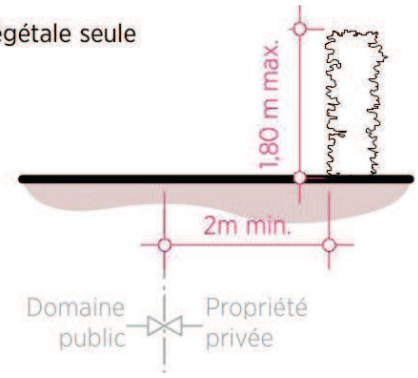
☐ **En secteurs Nl1, Nl2 et Nep**

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

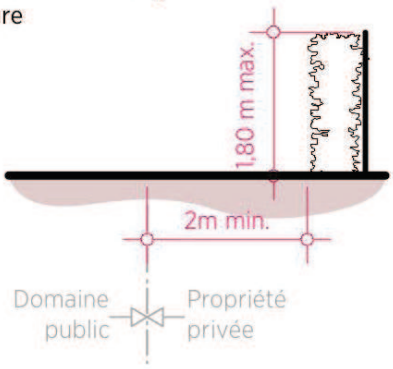
Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

— soit d'un mur préexistant pouvant être prolongé,
— soit d'une simple végétation,
— soit d'un grillage ou de piquet bois et câble métallique doublée d'une haie aux essences locales et diversifiées, disposée à l'extérieur.r.

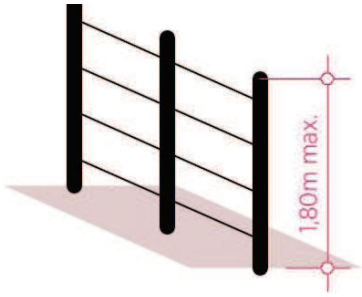
Haie végétale seule



Grillage ou piquet-câble doublés d'une haie végétale extérieure



Clôture piquet bois et câble métallique :



V.1.10. Zone N : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme de Réglementation Technique en vigueur (RT).

V.1.11. Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et

les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Tous les arbres de hautes tiges doivent être un maximum conservés.

L'adaptation de la période de dévégétalisation (septembre - octobre) est préconisée.

☐ **En secteur Nl1**

En outre, **70%** des espaces libres doivent êtres maintenus perméables.

☐ **En secteur Nl2**

En outre, **90%** des espaces libres doivent êtres maintenus perméables.

V.1.12. Zone N : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

V.1.13. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

V.1.14. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer 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.

V.1.15. Zone N : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.

VI. ANNEXE 1 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (151-19) ET BIODIVERSITÉ (151-23)

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

NUMÉRO 1	**LES MONUMENTS OU BÂTI PARTICULIERS**
LOCALISATION :	— Château de Castelnau AB 277 — Eglise St Sulpice AB 68 — Chapelle des Pénitents Blancs avec jardin AB 423 — Beffroi - maison médiévale et porte avec encadrement du XVI^{ème} siècle AB 438 — Maison médiévale et porte à linteau monolithique AB 441 — Tour de l'Horloge et Monument aux Morts AB 440 — Tour AB 276 — Mairie AB 413 — Cave Coopérative AB 189 — École AB 793 — Bâtiment agricole entrée Nord AB 584 — « Maison silhouette » AB 795 — Unité de production et d'habitation AB 171, 172 — Façades de l'ancien rempart AB 454, 455, 686, 687, 447, 444 — Façade médiévale (Sud) AB 452, 686 — Traces d'une baie Renaissance AB 394 — Borne AM 53 — Pont ancien sur le domaine public route de Florensac — Ancien Moulin de Castelnau AD 4 — Via Domitia sur le chemin qui longe la limite Sud-Est de la commune — Ancien presbytère avec porte AB 428 — Porte des remparts à l'entrée Sud de la rue Silène — Porte et pont d'accès du Château AB 271, 277, 409 — Tour AB 213 — Chapelle St Nicolas AO 170 — Ermitage St Antoine AD 450 — Source St Joseph AC 209 — Eoliennes AN 249, AK 118 — Mur AB 159 — Bâti antérieur au XIX^{ème} siècle AB 221
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupées ici les constructions de fonctions diverses mais présentant des caractéristiques anciennes singulières.

PRESCRIPTION	Leur destruction ou transformation est interdite, hormis pour des éléments rapportés ne présentant aucune valeur patrimoniale ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment leur volumétrie. Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics : — Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux, couleurs...). Leur obturation est interdite. — Création éventuelle de nouvelles ouvertures, dans le respect des proportions et ordonnancement des façades existantes. — Tous les éléments de décors, modénatures,... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés, y compris les balcons. — Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés. Les pierres et autres éléments composants le monument ou les bâtiments et leurs abords doivent rester sur site. Il est rappelé que le château et la Via Domitia étant inscrits au titre des monuments historiques, tout travaux devra faire l'objet d'une déclaration au moins 4 mois avant le démarrage des travaux (article L. 621-27 du code du patrimoine).

NUMÉRO 2	**LES DOMAINES**
LOCALISATION :	— Domaine Piquetalen AD 425 — Domaine de Montplaisir AD 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345 — Domaine Les Hérailles AE 28 — Domaine de Bridau AK 215, 225, 201 — La Grangette AM 5, 6, 7 — Domaine Reine Juliette AP 23,24,25 — Domaine La Pinède AP 12, 13, 15, 310, 309, — Domaine La Mirande AO 262, 276, 277
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont ici regroupés l'ensemble des domaines agricoles anciens, qu'ils soient encore en activité ou pas.

PRESCRIPTION	Les différents bâtis repérés doivent être préservés dans leur intégrité et leur volumétrie : respect des proportions et ordonnancement des ouvertures, encadrements, matériaux, couleurs. Les éléments en pierre seront préservés, entretenus et remis en état si nécessaire. Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale.

NUMÉRO 3	**PUITS ET FONTAINES**
LOCALISATION :	▪ Sur le domaine public : — place de la Mairie — rue de Nereides — à l'intersection de la rue Pittoresque et la rue Tartare — rue Tartare au niveau du n°9 — rue Dédale au niveau des n°22 et 24 — Place Athena — Fontaine St Antoine ▪ Sur le domaine privé : — AB 4, 4 97, 510, 694 — AC 159, 206 (2 puits), 523 — AD 116, 219, 220, 224, 225, 347 (2 puits), 398, 409, 425, 501, 572, 590 — AE 31 — AH 38 — AK 76 — AM 385 — AN 249 — AP 24, 312, 315 — AR 22, 232 — AS 226, 235, 315, 316 — AT 475, 479, 480, 484, 504, 523 — AW 60
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupés ici les puits présents dans les terres agricoles ou dans les mas et domaines agricoles et les fontaines présentes dans le village.
PRESCRIPTION	L'ensemble des constituants des puits et fontaines devront être préservés, y compris les éléments mécaniques même s'ils ne fonctionnent plus. Ils ne devront pas être bouchés ou fermés même s'ils ne fonctionnent plus.

NUMÉRO 4	CROIX ET CALVAIRES
LOCALISATION :	— AB 266, 502, 798 — AC 30, 160 — AD 451, 20 — AE 554, 577 — AO 170 — AP 25 — AR 212, 513 — AT 274, 389 — AV 261, 313, 492, 494 — AW 65
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupées ici les croix de chemin.
PRESCRIPTION	Doivent être préservés tous les éléments constituant ce patrimoine : les croix, mais aussi leur corniche, leur socle et leur piédestal. Chacune doit être respectée dans son style et ses matériaux d'origine.

NUMÉRO 5	MAS ET MAZETS
LOCALISATION :	■ Mas : — Mas du Sol (ruine) AL 117, 118 — Mas de Moutieulioux (ruine) AN 33 ■ Mazets et cabanes : — AC 65, 73, 74, 265 — AD 85 / 251, 361, 366, 383 — AE 169, 216 — AI 32, 205 — AH 30 — AK 175 — AL 9 — AM 209, 365 — AN 144, 273 — AO 105 — AT 478 — AV 242
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupés ici les mazets et cabanes de vigne, traces des usages agricoles anciens.
PRESCRIPTION	Doivent être préservés tous les éléments constituant ces bâtis : les éléments en pierre des mazets, mais aussi la toiture et les éléments de menuiserie lorsqu'ils existent. Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine.

	PARCS, JARDINS ET BOISEMENTS REMARQUABLES
LOCALISATION :	— AB 447, 444, 443, 438, 507, 509 686, 687, — AB 5 — AB 423 — AB 425, 780 — AB 266, 267, 268 — AB 873, 682, 684, 874, 216, 329, 334 — AB 678 — AB 702, 137, 598, 101, 102, 104, 105, 596, 618 — AD 423 — AD 564, 565, 566, 229 — AE 24, 25, 26 — AK 221, 223 — AM 7, 8 — AN 107, 411 — AP 25 — AR 228 — AV 208, 209
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie (ambiance dans le village, maintien d'une respiration ou d'une vue, accompagnement des domaines agricoles...).
PRESCRIPTION	Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation existante, basse ou à dominante arborée, mais sans obligation sur les espèces.

	ALIGNEMENTS D'ARBRES OU ARBRE ISOLÉ
LOCALISATION :	■ Sur le domaine public : — 2 arbres isolés face à la Maison du Peuple — 8 arbres isolés place de la Mairie — arbre isolé sur la placette Sautorochs — arbre isolé à l'angle de la descente des Marionottes et l'avenue de la Garenne — 2 arbres isolés avenue de la Garenne — 3 arbres isolés rue Dédale — 3 arbres isolés rue de la Chapelle — 3 arbres isolés rue des Oliviers — 6 arbres isolés rue de l'Oliveraie — alignement devant le cimetière — alignement de platanes Route de Pézenas — alignement en entrée de village chemin de l'Espourel — alignement et arbre en entrée de village devant la Cave Coopérative ■ Sur le domaine privé : — arbre isolé AB 115, 220, 295, 465, 496, 572, 573, 604, 738 — 2 arbres isolés AB 189 — 2 arbres isolés AB 613 — arbre isolé AD 347 — arbre isolé AK 201 — alignement de platanes AO 133, 134 — alignement AM 1, 2, 3 — alignement AP 32, 33, 34, 27, 28 — alignement de mûriers AP 24, 25 — 2 arbres isolés AP 25 — alignement AP 292 — 2 arbres isolés AR 45 — arbre isolé AV 83, 470 — alignement AW 61, 62
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupés ici des éléments ponctuels du patrimoine paysager.
PRESCRIPTION	Les arbres d'alignement doivent être entretenus et taillés dans le respect de leur forme en alignement. Des remplacements partiels peuvent être réalisés, mais la composition globale de l'alignement doit être maintenue. Pour les sujets isolés, leur entretien et leur taille doit respecter leur caractère isolé : taille douce pour respecter la frondaison de l'arbre.

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-23

	LA TRAME BLEUE
LOCALISATION :	▪ L'Hérault, les ruisseaux et leurs ripisylves repérés sur le zonage
DESCRIPTION SOMMAIRE	Par la protection des ruisseaux et des ripisylves, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés. Les différentes fonctions de la ripisylve (ombrage sur le cours d'eau, stabilisation des berges, lutte contre l'érosion, apport de matières organiques…), et des berges (régulation de la sédimentation, rôle épuratoire, évitement de l'envasement…) améliorent la qualité des milieux aquatiques, d'où l'intérêt de préserver les bords des cours d'eau de toute nouvelle artificialisation et installation.
PRESCRIPTION	Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même. Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit. Une gestion écologique des bords des cours d'eau est à prioriser en se rapprochant d'acteurs compétents (Intercommunalité avec nouvelle compétence GEMAPI, Syndicats de rivière par exemple).

	LA TRAME VERTE
LOCALISATION :	▪ Haies, bosquets et boisements
DESCRIPTION SOMMAIRE	Par la protection de certaines haies, bosquets et boisements se situant à proximité de zones de projet, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés.
PRESCRIPTION	Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même. Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit.

VII. ANNEXE 2 - LEXIQUE

Nota : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.

ANNEXE

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 doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.

APPAREILLAGE

L'appareillage est un terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres, les briques ou autres éléments composant la façade sont assemblés dans la maçonnerie.

ARBRE DE HAUTE TIGE

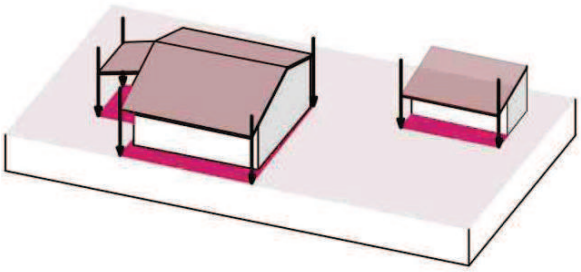
Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

EMPRISE AU SOL

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les piscines, y compris non couvertes ;
- Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions dépassant plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les débords de toiture, balcons, ... y compris non supportés par des poteaux.
- Les rampes d'accès.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.
- Les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- Les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

ESPACE VÉGÉTALISÉ

L'espace végétalisé, si possible d'un seul tenant, correspond à de la pleine terre plantée.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HABITAT INTERMÉDIAIRE

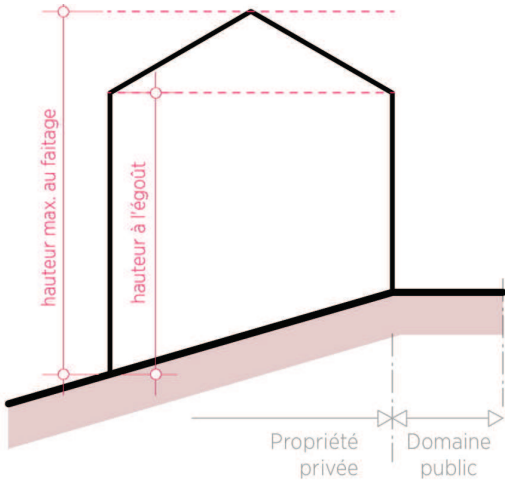
La définition de l'habitat intermédiaire est ici posé en tant que forme urbaine, indépendamment du mode de financement.

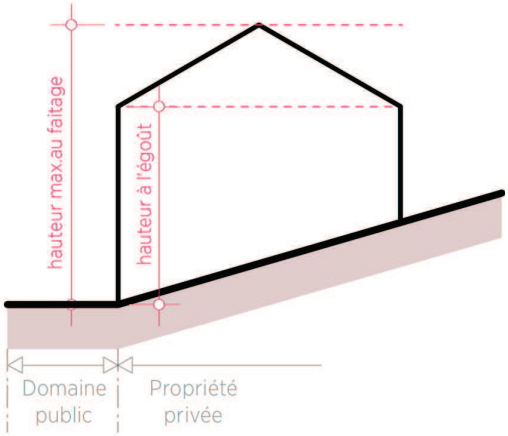
A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire se caractérise principalement par un groupement de logements superposés / imbriqués avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin, cour, terrasse).

Le 9 août 1974, une circulaire de la Direction de la Construction définissait « l'habitat social intermédiaire» par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages.

HAUTEUR MAXIMALE





La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Dans les cas de terrain pentu, la plus grande des hauteurs est à considérer.

HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENT

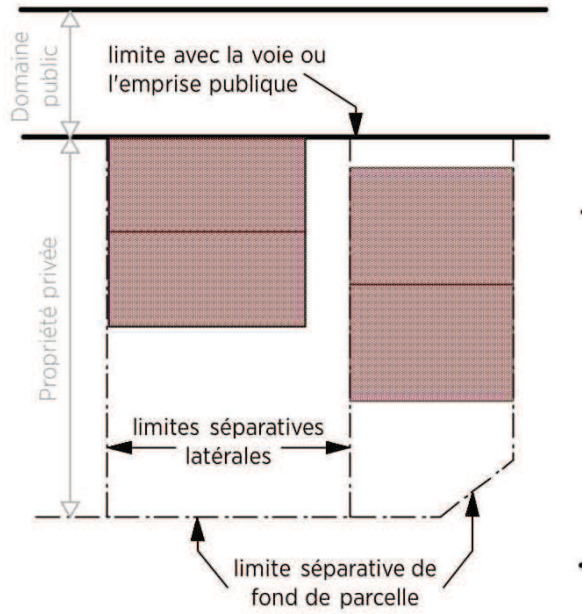
Sont hydrauliquement transparents les clôtures et les murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

LIMITES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les espaces ouverts au public : voies et emprises publiques telles que emprises ferroviaires, rues, places, squares et le domaine fluvial; ou les voies privées qui dessert le terrain, ou de la servitude de passage qui en tient lieu.

LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLE

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 publiques.



☐ LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

☐ LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement sur voies publiques et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés de plus de deux constructions.

SAILLIE SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement comprennent tout élément en débord de l'alignement, en avancée de celui-ci sans empiétement au sol, par exemple : balcons, terrasses, débords de toits, corniches,...

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R*112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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.

UNITÉ FONCIÈRE

L'unité foncière est définie comme 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. Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière compris dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement,...) doivent être calculés par rapport à chaque zone.

VIII. ANNEXE 3 - GUIDE CAPTEURS SOLAIRES

Guide capteurs solaires

en Languedoc-Roussillon

Intégration architecturale dans le bâti

- Panneaux solaires thermiques
- Panneaux photovoltaïques

CAUE LANGUEDOC ROUSSILLON

CAPEB L'Artisanat du Bâtiment AUDE

PÔLE ÉNERGIES 11

Avant-propos

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

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 oeuvre et le respect des règles d'urbanisme.

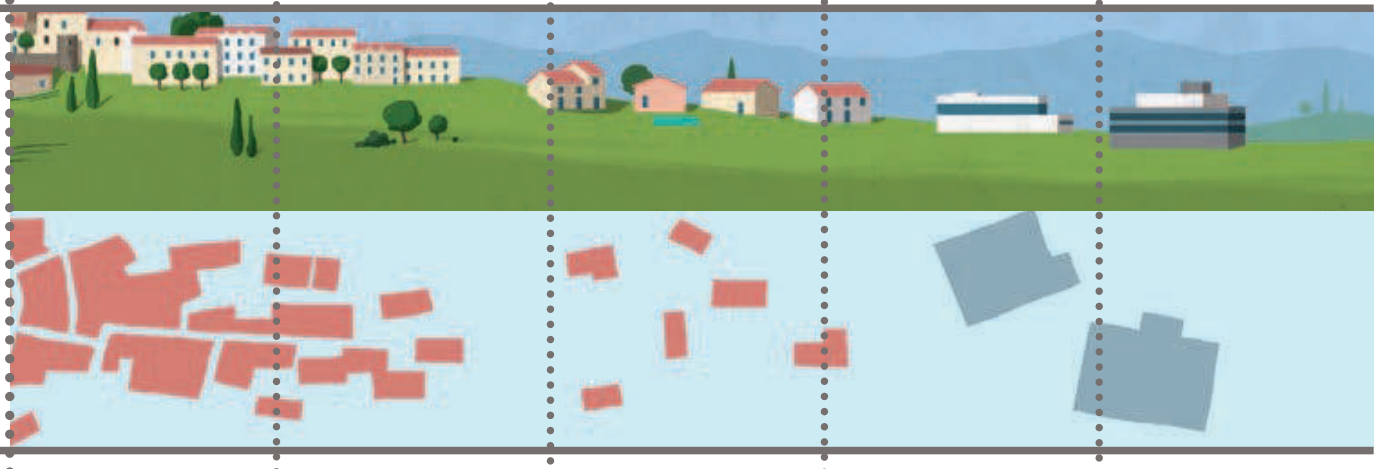
Or, certaines altérations du paysage bâti résultent d'opportunités qui n'ont pas été judicieusement saisies ou de principes d'adaptation peu réfléchis. Aujourd'hui, les dispositifs destinés à produire de l'énergie dans le respect des principes de développement durable devraient constituer des éléments 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 pourrons 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 Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (les STAP), la CAPEB, l'Union Régionale des Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE-LR), l'Agence locale de l'énergie** qui se sont associés pour la réalisation de ce guide.

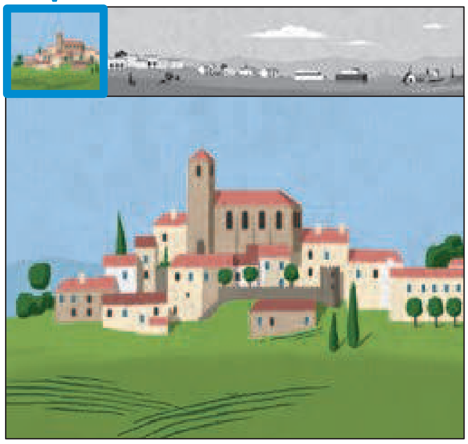
Guide
Capteurs solaires

Tableau récapitulatif

	FICHE N°1 Centre ancien	FICHE N°2 Maison de ville	FICHE N°3 Quartier pavillonnaire	FICHE N°4 Zone d'activité	FICHE N°5 Zone agricole
SITUATION					
ENJEUX	• Coeur de ville, village avec forts enjeux patrimoniaux.	• Ensemble urbain du XIX° 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	• Règlementer de manière adaptée des secteurs à préserver pour leur intérêt patrimonial. • Développer des aides (subventions ciblées, conseil énergétique indépendant,…). • Mettre en place un architecte conseil.	• Règlementer des secteurs à préserver pour leur patrimoine bâti et urbain dans le PLU. • Sensibiliser à la qualité architecturale. • Mettre en place un architecte conseil.	• Règlementer 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 règlementer dans le PLU • Sensibiliser et communiquer sur les projets en associant les professionnels.	• Préciser les paysages agricoles sensibles dans le PLU. • Règlementer pour protéger le paysage et le bâti agricole traditionnel tout en valorisant 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.**

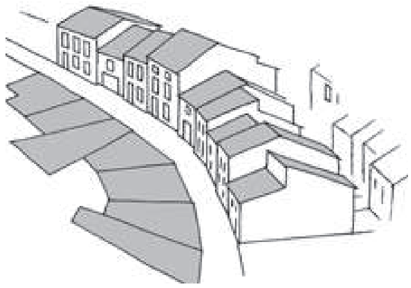
Fiche N° 1
Centre ancien

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.

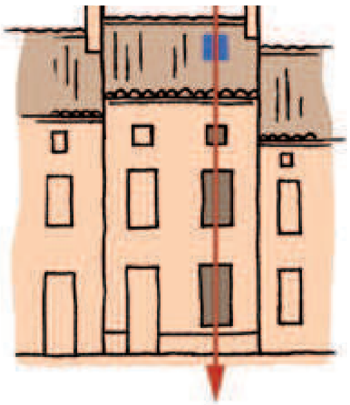
Sorties extérieures privatives rares (cour, jardin,…).

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 ($2 m^2$ 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

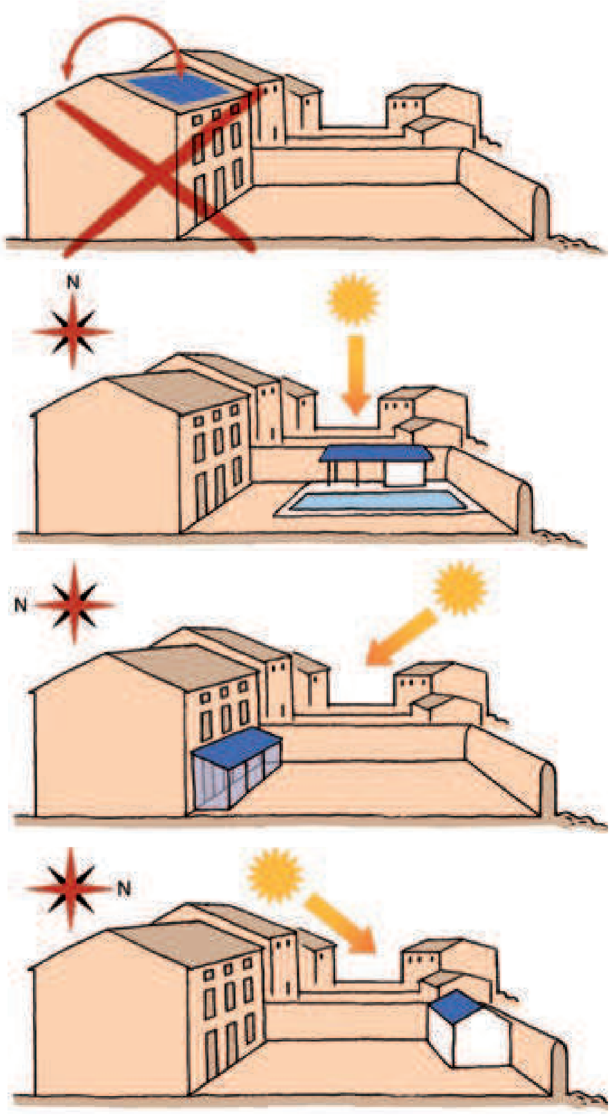
Fiche N°2
Maison de ville

Situation : faubourg, quartier XIX° 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.

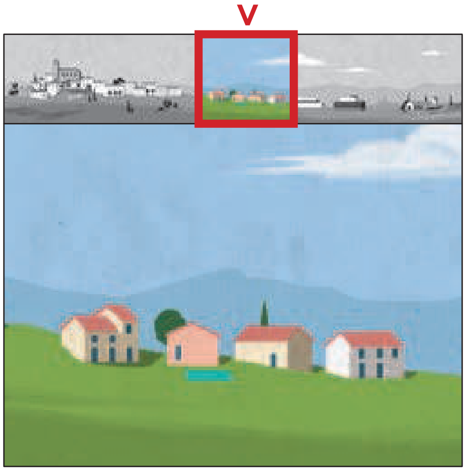
Propositions :
- Profiter du jardin pour envisager une annexe (abri, local technique, *poolhouse*, cuisine d'été,…) en fond de jardin, épargnée par les ombres portées et bien orientée. Sa toiture pourra être composée d'une étanchéité en panneaux solaires.
- Adosser, si c'est la meilleure orientation 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).

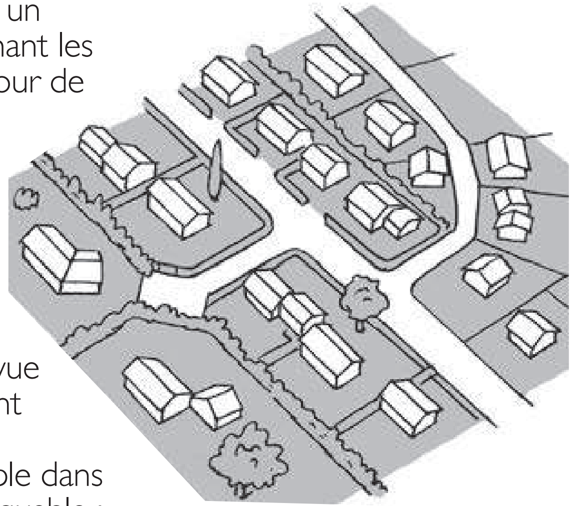
Fiche N°3
quartier pavillonnaire

Maison individuelle



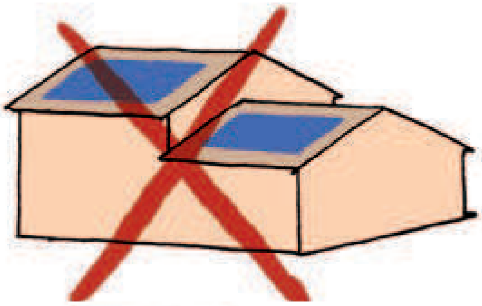
Situation : quartier de maisons individuelles, quartier pavillonnaire du XX°siècle.

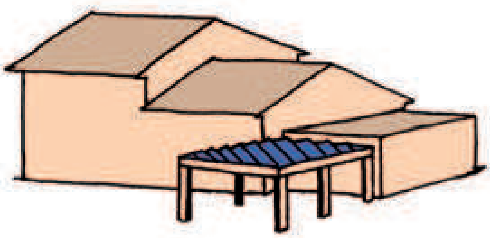
Forme urbaine et enjeux :
Maison en lotissement, maison individuelle, maison mitoyenne, villa « 4 faces »
sur un terrain libre dans un quartier résidentiel formant les extensions urbaines autour de l'ancien bourg.

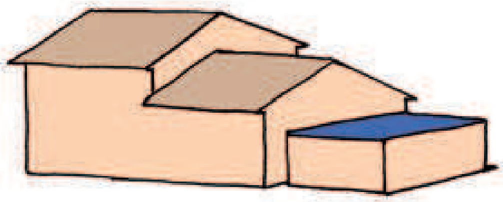


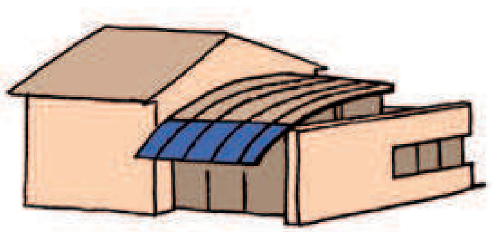
Certaines maisons et ensembles de maisons peuvent être concernés par des enjeux patrimoniaux :
- La toiture est très visible dans le point de vue majeur sur un monument historique ;
- La toiture est très visible dans un ensemble bâti remarquable ;
- Le secteur pavillonnaire est dans un espace protégé 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.







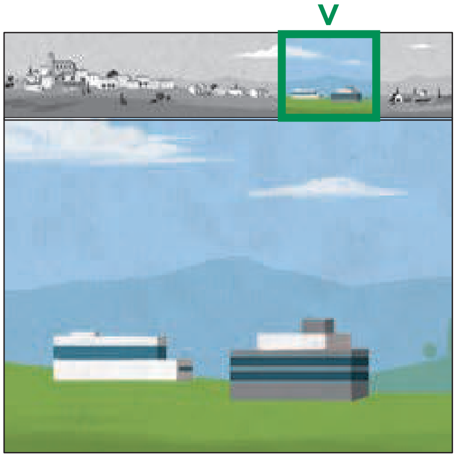


Propositions :
- Adosser à la maison, si le terrain et l'exposition le permettent, une treille qui abrite la terrasse ou la voiture dont les brise-soleil sont des lames en panneaux photovoltaïques ; le sens et l'inclinaison des panneaux peuvent s'adapter au meilleur rendement souhaitable.
- Profiter 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

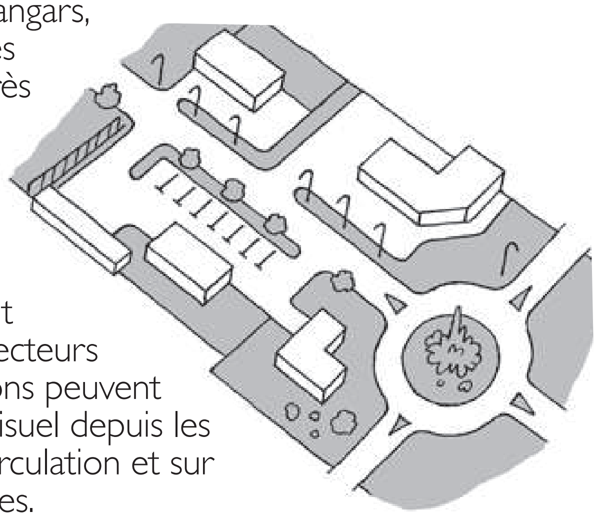
Centre commercial



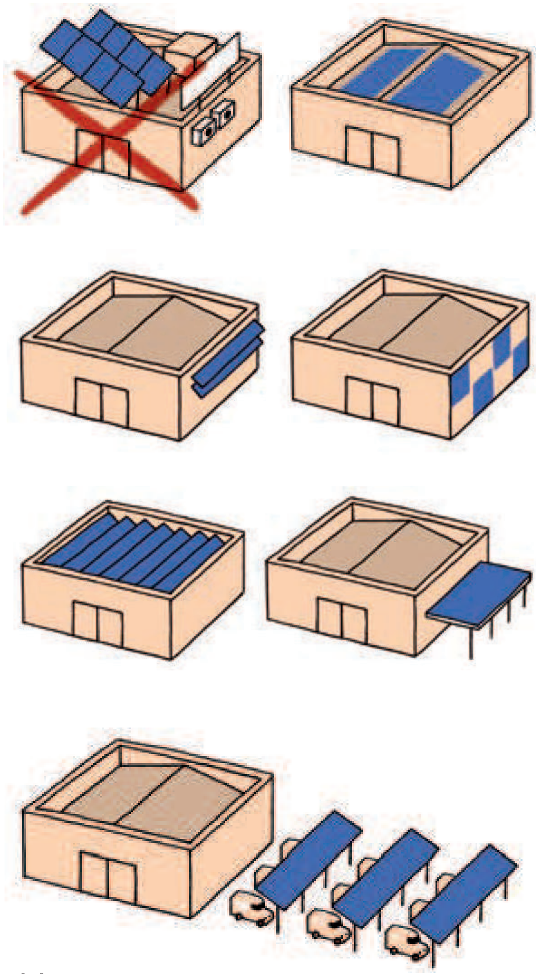
Situation : zones d'activités commerciales, industrielles, tertiaires…

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.

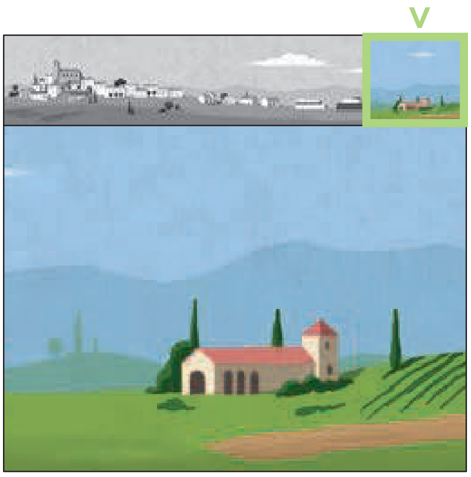
• Éviter les côtés donnant sur la rue ; évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaine sur le centre ancien.

• 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.

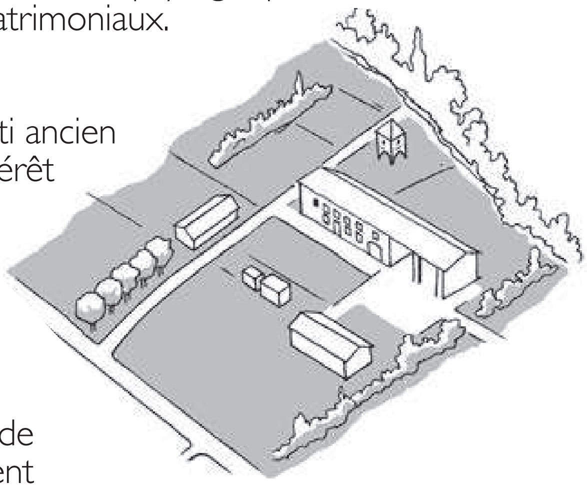
Fiche N°5
Zone agricole

Domaine agricole et écart

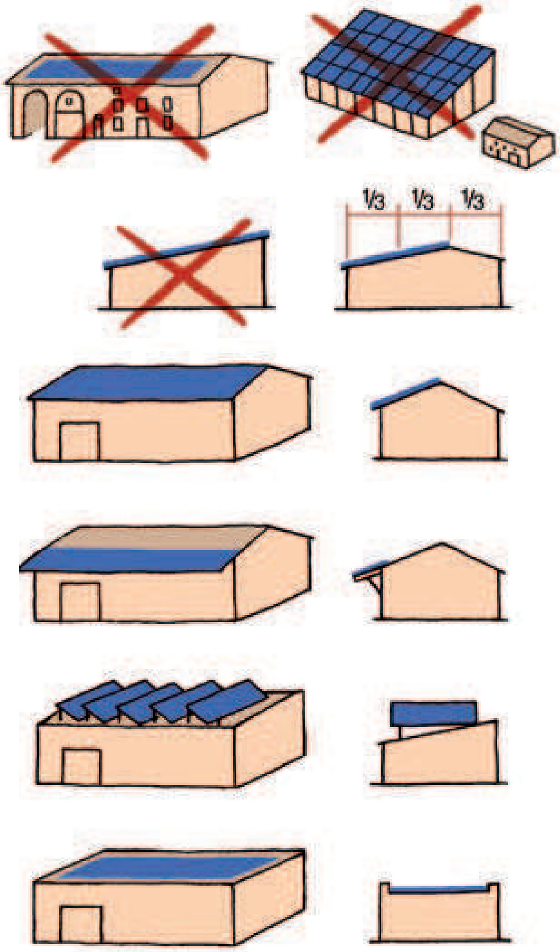


Situation : domaine viticole, ferme agricole ou petit hameau agricole.

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.



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.

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

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 visiblité 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.

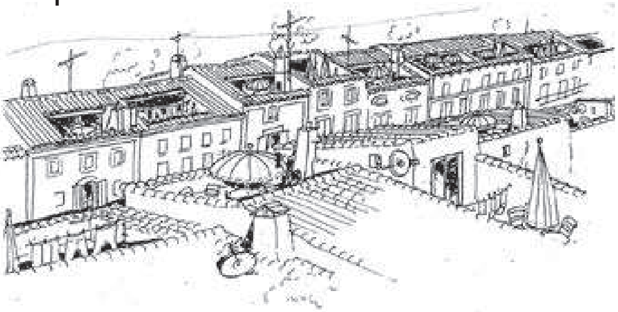
Quelle alternative si je ne peux pas mettre de capteurs ?

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.

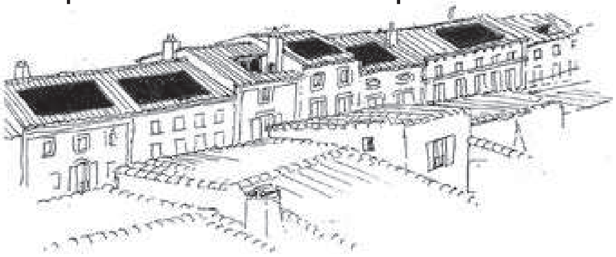
Questions fréquentes

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'une centaine de 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. Il s'agit majoritairement de cellules cristallines bleues assemblées sur des bacs aciers, des membranes souples ou des panneaux.
Sauf installation sur des sites isolés du réseau électrique, la production d'électricité n'est pas liée à la consommation de la maison.
L'inclinaison optimale est de 30°. En Languedoc-Roussillon, la production, dans le cas d'une implantation techniquement optimale, va varier de 3 300 à 3 900 kWh/an suivant la zone géographique. Ceci va couvrir la consommation annuelle d'électricité spécifique (éclairage, électroménager) d'un ménage.

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 LANGUEDOC-ROUSSILLON
5 rue Salle l'Evêque CS 49020
34967 MONTPELLIER CEDEX 2
• Téléphone :+33 4 67 02 32 00

CAPEB LANGUEDOC-ROUSSILLON
Chambre syndicale des Artisans et des Petites Entreprises du Bâtiment
230, rue St Exupery - 34130 Mauguio |
• Tél : 04 34 22 72 60
• E-mail : capeb-lr@wanadoo.f

UR CAUE LANGUEDOC-ROUSSILLON
• Tél : 04 68 11 56 27
• site : caue-lr.fr/

Pôle Energies 11
Agence locale de l'énergie et du climat
• Tél : 04 68 44 04 49
•www.pole-energies11.org

Espace Info Énergie
• Numéro National : 0810 140 240

Conception rédaction : Soazick Le Goff-Duchâteau, ABF, STAP de l'Aude.
Aide rédactionnelle et contribution : Michel Aliaga, architecte CAUE 11, Franck Turlan, Pôle Énergies 11, Henry Cuberli, directeur CAPEB 11.
Conception graphique : Studio 7 Bis / www.studio7bis.fr
Illustrations : Christian Guibbaud / c.guibbaud@wanadoo.fr
Crédits photos : STAP de l'Aude - Pôle Énergie 11 - STAP de Lozère
Mise à jour 2015 : CAUE de l'Aude