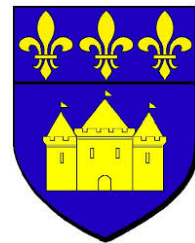


COMMUNE DE CASTELNAU-DE-GUERS

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITÉRANÉE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement

3.1 – Règlement écrit

*Prescription de la Révision Générale n°1 par DCM du 18/11/2020
Arrêt de projet de la RG n°1 du PLU par DCM du 27/08/2024
Approbation de la Révision Générale n°1 par DCM du 21/05/2025*

Sommaire

Définitions	4
Précisions sur les destinations et sous-destinations.....	5
Définitions nationales.....	10
Définitions locales	12
Dispositions générales	20
Dispositions applicables aux zones urbaines.....	40
Zone UA	41
Zone UB	54
Zone UC.....	69
Zone Uep	83
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	89
Zone 0AU.....	90
Zone 1AU.....	96
Dispositions applicables aux zones agricoles	108
Zone A	109
Dispositions applicables aux zones naturelles.....	125
Zone N.....	126
Annexes.....	138
Annexe 1 / Palette végétale QUELS VEGETAUX ? / CAUE34.....	139
Annexe 2 / DECI	147
Annexe 3 / ARTICLE L372-1 du code de l'environnement	149
ANNEXE 4 RISQUE INONDATION - PROJETS ADMIS DANS L'AZI *	151
ANNEXE 5 / GUIDE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PANNEAUX SOLAIRES / MINISTÈRE DE LA CULTURE / MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES/MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE / 2023	156

Déf.

DÉFINITIONS

PRÉCISIONS SUR LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Extrait de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu.

Définition des destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par Décret n°2023-195 du 22 mars 2023 définissent les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs de PLU à édicter leurs propres définitions.

1. Destination « exploitation agricole et forestière »

1.1. La sous-destination exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

1.2. La sous-destination exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Destination « Habitat »

2.1. La sous-destination logement

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Cette sous-destination recouvre également :

- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous destination logement comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants (habitat participatif, inclusif ou colocation).

2.2. La sous-destination hébergement

La sous-destination hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

3. Destination de construction commerce et activité de service

3.1. La sous-destination artisanat et commerce de détail

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application des articles L.111-1 à L.111-3 du code de l'artisanat et en fonction de la liste établie par l'article R.111-1 du même code.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...).

3.2. La sous-destination restauration

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. Cette destination inclut les restaurants traditionnels dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter. Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'il dispose d'un point de retrait. Ces locaux étant rattachés à la sous destination "cuisine dédiée à la vente en ligne".

3.3. La sous-destination commerce de gros

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

3.4. La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les professions médicales, les salles de sports, les spa ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

3.5. La sous-destination hôtel

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans les hôtels, c'est à dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exceptions, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L.311-6 du code du tourisme.

3.6. La sous destination autres hébergement touristique

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autre que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacance, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cette sous-destination recouvre également :

- Les résidences de tourisme (L.321-1 à L.321-4 du code du tourisme),
- Les villages de vacances (L.325-1 du code du tourisme et articles D.325-1 à D.325-3-4 du code du tourisme),
- Les maisons familiales de vacances (articles D.325-13 à D.325-22 du code du tourisme).

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs. Elle s'applique aux meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an conformément à la réglementation en vigueur.

3.7. La sous-destination cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

4.1. La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

4.2. La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

4.3. La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

4.4. La sous-destination salles d'art et de spectacles

La sous-destination "salles d'art et de spectacles" recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

4.5. La sous-destination équipements sportifs

La sous-destination "équipements sportifs" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

4.1. La sous-destination lieux de culte

La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant aux besoins collectifs de caractère religieux. Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.

4.2. La sous-destination autres équipements recevant du public

La sous-destination "autres équipements recevant du public" recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

5. Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

5.1. La sous-destination industrie

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

5.1. La sous-destination entrepôt

La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

5.1. La sous-destination bureau

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires (sièges sociaux des entreprises privées et différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale).

5.2. La sous-destination centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths... destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

5.3. La sous-destination Cuisine dédiée à la vente en ligne

La sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

La différenciation des règles selon les destinations et sous-destinations de constructions

L'article R151-29 du livre I du code de l'urbanisme reprend le principe du livre IV en précisant que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Coexistence de plusieurs destinations au sein d'un même bâtiment

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU.

Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

Locaux constituant l'accessoire d'une construction

Sont concernées les constructions nécessaires à la bonne exécution d'un service public ou d'une activité agricole.

Ainsi, à titre d'exemple :

- Le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;
- Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme ;

À l'inverse un bâtiment qui comporte un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

DÉFINITIONS NATIONALES

Extrait de la fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme du Ministère du logement et de l'habitat issue du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : La modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

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.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Construction existante

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

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Complément apporté par le PLU :

Ne peut être considéré comme construction existante qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine.

Ne peut être considéré comme ruine reconstruisible que celle qui d'origine présente un intérêt patrimonial vernaculaire certain (qui est propre au pays), ainsi qu'une hauteur supérieure ou égale à 2,00 mètres pour la moitié du linéaire des murs périphériques existants.

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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Complément apporté par le PLU :

À l'inverse des annexes, les extensions n'apportent pas un complément de fonctionnalité à la construction principale mais viennent la renforcer.

Pour exemple, sont considérées comme des extensions la création d'une pièce principale supplémentaire ou leur agrandissement (chambre, séjour, salon...). Au contraire, les garages, locaux techniques, abris de jardins et bois, terrasses, etc. ne sont pas considérés comme des extensions mais des annexes.

Façades

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.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Limites séparatives

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

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

DÉFINITIONS LOCALES

Activité agricole

La définition juridique ou civile de l'activité agricole est codifiée à l'article L 311-1 du Code rural. Cette définition précise ainsi que sont réputées agricoles :

- Toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ;
- Les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Ces activités agricoles, par relation, comprennent les activités de transformation, de commercialisation des produits végétaux et animaux de l'exploitation (activités dans le prolongement de l'acte de production). Sont également agricoles les activités de service et d'accueil à la ferme dès lors qu'un lien géographique et économique avec l'activité de production agricole est présent ;
- Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.
- Certaines activités équestres. Il s'agit des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation à l'exclusion des activités de spectacle.
- La production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Aire de stationnement extérieure

Tout ensemble collectif de places de stationnement où peuvent être garés divers véhicules : voitures, deux-roues, vélos... et dépassant 10 emplacements.

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.

Assiette foncière / Unité foncière

Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Ne constitue pas une assiette foncière : un terrain privé traversé par une voie publique ou un terrain traversé par un chemin rural.

Construction

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

Elle regroupe les bâtiments, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne, etc.).

Cote NGF (Nivellement Général de la France)

Niveau altimétrique d'un terrain ou de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (IGN 69).

Cote PHE (cote des plus hautes eaux)

Cote NGF atteinte par la crue ou l'événement marin de référence.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

- Toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- Les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions ;
- Les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- Les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- Les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- Les bassins de rétention imperméables ;
- Les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture.

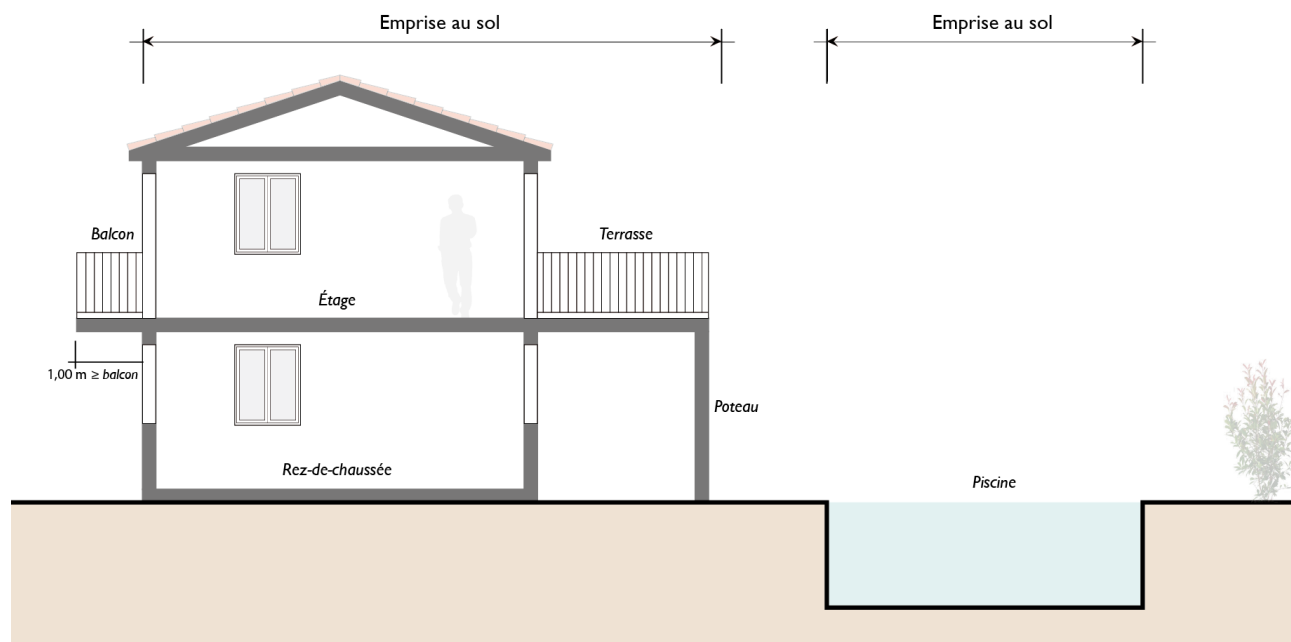


Schéma explicatif : Éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

Emprise au sol (spécifique au risque inondation)

Trace sur le sol ou projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces libres

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en pleine terre naturelle.

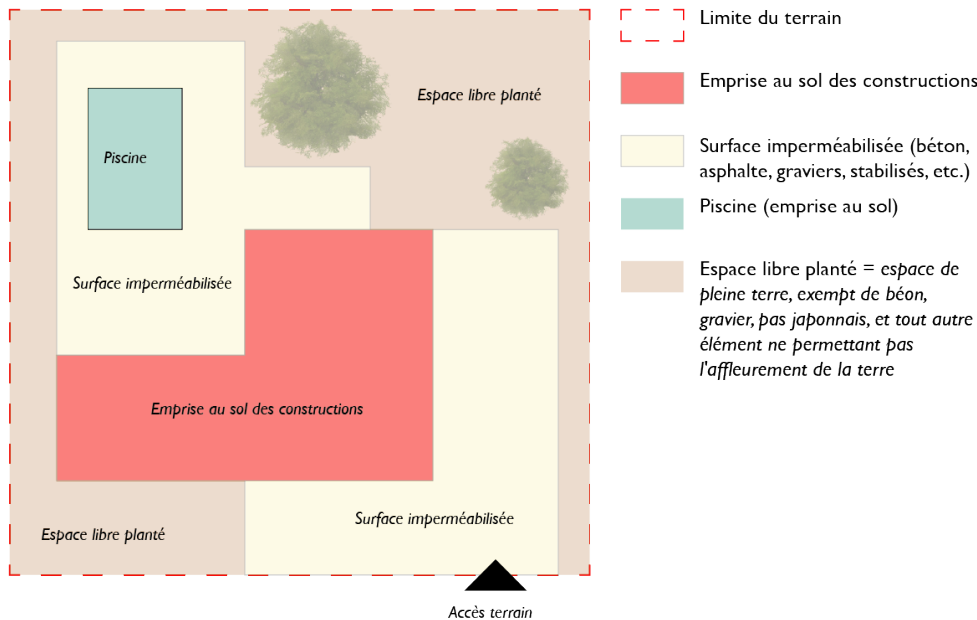


Schéma explicatif : Définition de l'espace libre

Établissement à caractère stratégique

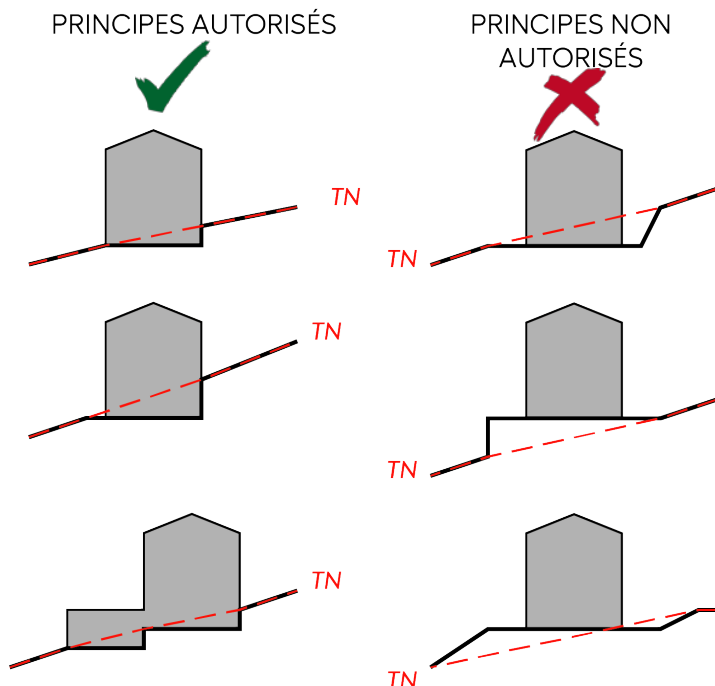
Construction, bâtiment, aménagement nécessaire à la gestion de crise (casernes de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, centre opérationnel, etc.).

Établissement à caractère vulnérable

Construction, bâtiment, aménagement, ainsi défini soit parce qu'ils accueillent des populations vulnérables, publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service médicalisée pour personnes âgées, EHPAD, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), soit par la nature de leur activité (installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'aggraver la crise, ou entraver les moyens mis en œuvre dans la gestion de la crise : notion de sur-aléa et d'effet domino). Les prisons et maisons d'arrêts rentrent dans cette catégorie du fait de leur difficulté d'évacuation en cas

Implantation dans la pente

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place. Le remodelage du terrain ne peut être pratiqué que pour faciliter l'intégration architecturale et paysagère du projet. 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.



Habitat intermédiaire

La définition de l'habitat intermédiaire est ici posée 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 superposé / 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.

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.

Modes d'hébergement

1. Caravane

Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par elle-même ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

2. Autocaravanes (camping-car)

Véhicule automobile habitable conçu pour servir de logement et ont le compartiment habitable comptent au moins les équipements inamovibles suivants : sièges, tables, couchettes coin cuisine, espace de rangement camping-car est un véhicule automobile habitable.

3. Résidences mobiles de loisirs (RML) dit mobil-home

Les RML sont des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler.

4. Habitations légères de loisirs (HLL)

Les habitations légères de loisirs sont des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs et dont la superficie n'excède pas 40m².

Logements nécessaires à l'exploitation agricole

Le chef d'exploitation désirant construire un logement personnel doit justifier de la nécessité de sa présence permanente et rapprochée dans cette construction pour son activité agricole.

Le logement pour les salariés de l'exploitation peut être autorisé dans la limite de 1 logement par exploitation, dans la mesure où l'exploitant ne réside pas sur place et qu'il est prouvé que le logement est nécessaire à l'exploitation et directement destiné aux salariés. Les dortoirs destinés aux salariés saisonniers, peuvent être autorisés en aménagement du bâti existant, et doivent être justifiés par la taille et l'activité de l'exploitation.

Opération d'aménagement d'ensemble

Moyens mis en œuvre afin d'équiper une zone urbaine ou à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Ruines

Ne peut être considéré comme construction existante qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine. Ne peut être considéré comme ruine reconstructible que celle qui d'origine présente un intérêt patrimonial vernaculaire certain (qui est propre au pays), ainsi qu'une hauteur supérieure ou égale à 2,00 mètres pour la moitié du linéaire des murs périphériques existants.

Saillie sur alignement

Les saillies sur alignement comprennent tout élément en débord de l'alignement, en avancée de celui-ci sans empiètement au sol, par exemple : balcons, terrasses, débords de toits, corniches, ...

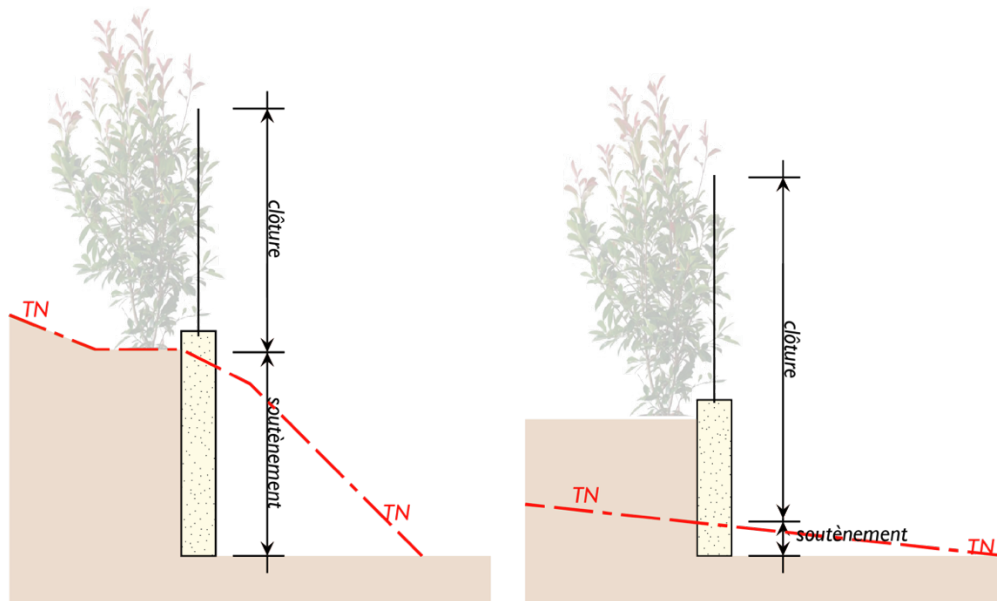
Surface de plancher

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 motorisé 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.

Soutènement / Clôture

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).



Terrains aménagés

Les terrains aménagés couvrent trois types d'hébergement :

- Terrain de camping : destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (RML), d'habitations légères de loisirs (HLL)

L'ensemble des terrains aménagés doivent comporter plus de 6 emplacements (nus ou équipés) ou plus de 20 personnes, des emplacements communs, faire l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillir une clientèle qui n'y élit pas domicile. Il doit également disposer d'un règlement intérieur.

- Aire naturelle de camping : destinée à l'accueil de tentes, caravanes, autocaravanes (PAS de RML NI de HLL)

La période d'exploitation n'excède pas six mois par an, continus ou pas. Les emplacements et les hébergements ne doivent pas être individuellement desservis en eau ou raccordés au système d'assainissement. Il ne peut être créé qu'une seule aire naturelle par unité foncière. Elle doit disposer d'un règlement intérieur.

- Parc résidentiel de loisirs : destiné à l'accueil de résidences mobiles de loisirs (RML) et d'habitations légères de loisirs (HLL)

Les PR accueille rarement des emplacements dit « nus » qui sont réservés plus particulièrement à l'accueil des tentes. Deux catégories existent :

- PRL à cession de parcelles : les parcelles sont vendues, comme dans le cadre d'un lotissement traditionnel ;
- PRL à location de parcelles : les parcelles sont exploitées sous le régime hôtelier à la double condition qu'une seule personne physique ou morale en assure l'exploitation et doit en avoir la propriété ou la jouissance du terrain et la clientèle accueillie n'y élit pas domicile.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de tous travaux d'exhaussement, d'excavation, de terrassement ou de régalage des terres exécutés en vue de la réalisation du projet.

Unité foncière

L'unité foncière est définie comme un ilot 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.

Voie en impasse

Sont considérées comme voies en impasse les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant par une raquette ou placette de retournement pour les véhicules.

Voirie

La voirie comprend l'ensemble des espaces nécessaires à la circulation publique et leurs abords :

- La chaussée,
- Les espaces piétons,
- Les bandes et pistes cyclables,
- Les voies vertes,
- Les fossés et noues,
- Les talus et soutènements,
- Les accotements,
- Les espaces verts,
- Le stationnement.

Vulnérabilité

Conséquences potentielles d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.). Notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

Déf.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

Article 2. PORTÉ DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal notamment :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - R111-2 : La sécurité et la salubrité publique ;
 - R111-4 : La protection de sites ou de vestiges archéologiques ;
 - R111-15 : La préservation de l'environnement ;
 - R111-21 : La protection des paysages, sites et monuments en raison de leur caractère d'intérêt général.
2. Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe du PLU ;
3. Les règles spécifiques aux lotissements : elles s'appliquent concomitamment aux règles du PLU

Article 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

- Ua : zone urbaine constituée au centre par le village médiéval organisé autour du château féodal jusqu'aux portes entrée qui lovent cet ensemble de petites rues, impasses et passages d'escalier ;
- Ub : zone urbaine ancienne des faubourgs comportant un secteur ;
 - Ub1 correspondant à une morphologie des constructions moins dense et où la continuité des constructions est moins marquée.
- Uc : zone urbaine mixte à dominance d'habitat comportant un secteur ;
 - Uc1 qui correspond aux quartiers nord du village où la hauteur des constructions sera limitée afin de maintenir l'effet de village perché sur un promontoire et ainsi préserver la lecture de sa silhouette dans le grand paysage ;
- Uep : zone urbaine réservée à l'établissement d'équipements collectifs et services publics et d'équipement d'intérêt général comprenant notamment :
 - Un équipement sportif communal que sont le terrain de tambourin et le city-stade;
 - Un établissement et espace public majeur communal qu'est la salle des fêtes et ses abords ;
 - Un équipement public dédié au traitement des eaux usées qu'est la station d'épuration (STEP).

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Le règlement en définit les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Ces secteurs sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation comprennent les zones suivantes :

- 1AU1 : Secteur à urbaniser « La Descole » à vocation dominante d'accueil d'habitat individuel en entrée de ville Est, en provenance de Pomerols / Pinet ;
- 1AU2 : Secteur à urbaniser « Cave coopérative » véritable opération de renouvellement urbain s'articulant autour de la façade de la cave coopérative dont le maintien permettra la préservation de l'identité villageoise et permettra d'y articuler de nouvelles constructions de morphologie urbaine variées (collectif, individuel, individuel dense) et de favoriser la mixité fonctionnelle dans le secteur.

Les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation comprennent les zones suivantes :

- OAU : zone à urbaniser « Marcouï » à vocation mixte : en entrée de ville Est en provenance de Pomerols / Pinet. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU sous forme d'opérations d'ensemble et sera soumise à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent. Son ouverture à l'urbanisation à moyen terme est conditionnée à la mise à niveau des réseaux de la commune, notamment eau potable et assainissement, afin de satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont des zones de richesse naturelles, à protéger en raison de la valeur agronomique des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol.

Les zones agricoles comprennent les zones et secteurs suivants :

- A : Zone agricole comportant des enjeux paysagers importants où les constructions nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles peuvent être autorisées, de même que certaines constructions d'intérêt collectif et services publics.
- Ah : Secteur du hameau agricole, en dehors de l'enveloppe urbaine existante, se développant autour des services techniques de la commune et destiné à accueillir des constructions à usage exclusivement agricole sous réserve d'être destinées au stockage de matériels liés à des exploitations agricoles (STECAL).

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières de Castelnau-de-Guers doivent être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les zones naturelles et forestières comprennent les zones, secteurs et sous-secteurs suivants :

- N : il s'agit de l'ensemble des zones naturelles de la communes composées de boisements, ripisylves, garrigues et prairies pâturées. Les constructions autorisées dans la zone sont strictement limitées afin de maintenir le caractère naturel de la zone ;
- Nep : correspond à certains secteurs naturels dans lesquelles des aménagements légers peuvent être autorisés pour la création d'espaces verts, cheminements doux et équipements sportifs compatibles avec la vocation naturelle de la zone (aménagements cyclables, parcours sportifs...) ;
- NL1 : correspondant à un secteur naturel à vocation d'hébergements touristiques pour le terrain de camping existant des Amandiers ;
- NL2 : correspondant à un secteur naturel à vocation d'hébergements touristiques pour le parc résidentiel de loisirs de la Pinède ;
 - NL2h : où l'édification d'une construction est autorisée (STECAL).
- NLa : Secteur naturel où seuls les équipements communs du parc résidentiel de loisirs de la Pinède et du terrain de camping des Amandiers sont autorisés sous conditions.

Article 4. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le PLU fixe les emplacements réservés nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux constructions d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux espaces verts et à la production de logements sociaux ou aidés.

Les emplacements réservés sont reportés dans les plans de zonage (pièce 3.4) et répertoriés dans une liste identifiant notamment le destinataire et la destination de la réservation (pièce 3.2). En outre, on distingue les emplacements réservés suivants :

- Emplacement réservé aux voies publiques : n°2, 5, 6, 7, 8, 10, 11
- Emplacement réservé aux ouvrages publics : n°3 ; n°9
- Emplacement réservé aux constructions d'intérêt collectif ou de service public : n°1
- Emplacement réservé aux espaces verts : n°4

Article 5. LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES

1. Les éléments protégés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage (pièce 3.4) et sont mentionnés à l'article 7 du règlement de chaque zone concernée.

Les protections sont prises pour des motifs écologiques ou paysager en vue de maintenir et valoriser la trame verte et bleue et la trame verte urbaine de Castelnau-de-Guers. Les éléments protégés peuvent correspondre à des linéaires ou surfaces boisées, des arbres isolés, des zones humides, des zones non boisées mais essentielles au maintien des continuités écologiques.

Comme rappelé dans le règlement de chaque zone et dans la notice en pièce 3.3, la réglementation suivante s'applique aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2. Cas général

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Lorsqu'une modification ou suppression est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou par la configuration des parcelles, notamment pour permettre l'édification d'une construction ou la création d'accès et voiries, il est exigé le maintien d'un coefficient d'espace libre de pleine terre de 80% de l'emprise de la protection de la ou des parcelles concernées par le projet.

La période d'intervention à privilégier est de début septembre à fin octobre. L'adaptation de la période permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant la mortalité et en évitant le dérangement des espèces d'oiseaux en période de reproduction (mars-fin juillet), et des reptiles en période de reproduction (mai-août) et d'hivernage (novembre-mars).

Dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme. Toute replantation ou plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

3. Règles particulières

3.1. Boisement, alignement d'arbres et arbre isolé

Les dispositions suivantes sont cumulatives avec celles-ci-dessus.

Pour la destruction d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, il est exigé :

- Pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50,00 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits ;

Les replantations seront sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe du présent règlement. Toute plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

Dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme.

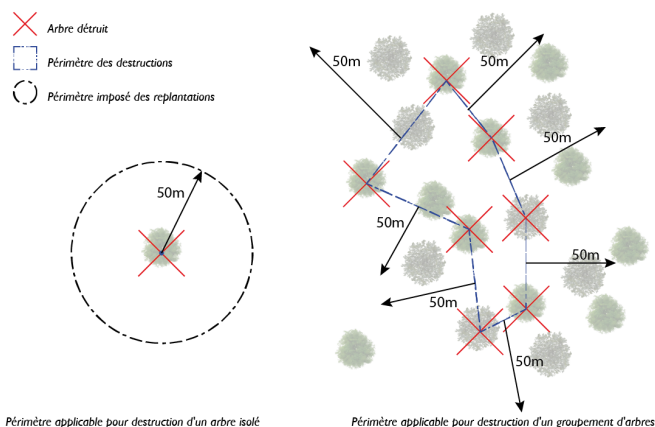


Schéma explicatif :
Source : Urban Projects

Périmètre de 50,00 mètres dans lequel les replantations sont imposées

3.2. Zone humide, berge ou ripisylve

Les dispositions suivantes sont cumulatives avec celles-ci-dessus.

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sauf si :

- S'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel.
- S'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations et la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations) quand ils rentrent dans le cadre d'une compétence GEMAPI,
- S'ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

Seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents :

- Les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles et à l'aménagement d'espace naturel ,
- Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- Les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...).
- La création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales quand ils sont prévus dans le cadre d'un schéma directeur de gestion pluviales et considérés comme équipement d'intérêt général.

Article 6. LES PROTECTIONS PATRIMONIALES

1. Les éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage (pièce 3.4) et sont mentionnés à l'article 5 et à l'article 7 du règlement de chaque zone concernée.

Les protections sont prises pour des motifs culturels, historique et architectural en vue de maintenir et valoriser le patrimoine bâti et végétal de Castelnau-de-Guers. Les éléments protégés peuvent correspondre à des constructions, des linéaires bâtis (murs anciens) et des éléments bâtis ponctuels (croix et calvaires, clapas, bories...) ou des surfaces boisées, des alignements et des arbres isolés témoignant un intérêt historique (parcs anciens...).

Comme rappelé dans le règlement de chaque zone et dans la notice en pièce 3.3, la réglementation suivante s'applique aux éléments protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme.

2. Cas général

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23° du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19° comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Lorsqu'une modification ou suppression est rendue nécessaire pour des raisons techniques, esthétiques ou de confort notamment, des prescriptions particulières pourront être édictées dans l'autorisation d'urbanisme.

3. Règles particulières

3.1. Silhouette villageoise

L'ensemble du village ancien de Castelnau-de-Guers fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme afin de préserver la silhouette villageoise, de garantir le maintien de la qualité architecturale et de favoriser l'insertion paysagère dans son environnement. Aussi, à ce titre, tout travaux engagés sur des constructions devra faire l'objet d'une déclaration préalable et pourra être subordonnée à prescriptions spéciales.

3.2. Travaux sur immeuble et construction

Tout travaux de restauration devra être effectué dans le respect des modes et matériaux constructifs de l'époque de construction et tout mettre en œuvre pour préserver ou restaurer les éléments de modénature, décor, ferronnerie, serrurerie, menuiserie. Il pourra également être exigé la remise en état d'origine des façades lorsqu'elles ont subi des modifications préjudiciables à la qualité de la construction.

Lorsque les demandes d'autorisation d'urbanisme entraînent la destruction de l'immeuble protégé, l'autorisation accordée si la salubrité ou la sécurité publique est engagée sera assortie de prescriptions visant à la reconstruction à l'identique de l'immeuble détruit tant sur son implantation, sa volumétrie, l'aspect des toitures, couvertures et façades (rythme et composition des façades, ouvertures et percements, modénatures, éléments de décors, etc.).

Lorsque les demandes d'autorisation d'urbanisme entraînent la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble protégé, l'autorisation accordée sera assortie de prescriptions visant à conserver sa qualité et porteront notamment sur :

- L'aspect extérieur (couleurs/teintes, matériaux et finition des enduits...) ;
- Le nombre, la forme et l'implantation des percements et ouvertures en façade ;
- La nature des menuiseries, ferronneries, serrureries, métallerie (matériaux, aspect...) ;
- La nature et l'implantation des dispositifs de récupération des eaux de toiture (matériaux, aspect...).

3.3. Travaux sur bâti vernaculaire isolé

Tout travaux de restauration devra être effectué dans le respect des modes constructifs de l'époque de construction et contribuer au maintien et à la remise en état des plaques, grilles, corniche, socle, piédestal, marches, etc. liés à l'élément protégé.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme conduisant à la destruction ou à la modification de l'élément protégé ne pourront aboutir sur une réponse favorable.

En cas de nécessité (passage de voirie, projet de construction...), ils pourront, être déplacés dans un rayon d'au plus 20,00 mètres par rapport à sa position d'origine. Dans ce cas, il sera exigé leur restauration dans le respect des modes constructifs de l'époque de construction et leur mise en valeur par leur localisation et leur paysagement (plantations).

3.4. Travaux sur bâti linéaire

Tout travaux de restauration devra être effectué dans le respect des modes constructifs de l'époque de construction et contribuer au maintien et à la remise en état des plaques, grilles, portails, portillons, etc. liés à l'élément protégé.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme conduisant à la destruction totale de l'élément protégé ne pourront aboutir sur une réponse favorable.

Tout sera mis en œuvre pour que les parties terminales et sommitales soient reprises qualitativement. De plus, les autorisations seront assorties de prescriptions qui pourront porter sur :

- Les matériaux à mettre en œuvre ;
- La finition du mur (laissé non enduit, enduit et type d'enduit, couleur et teintes...) ;
- La nature des éléments à restaurer, à créer ou à recréer (grilles, portails, portillons...) ;
- La qualité des rehausses, portails et portillons éventuels (matériaux, aspect, hauteur, finition et détails...).

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux murs de soutènement dégradés ou détruits du fait de la pression naturelle des terres sur les ouvrages.

4. Les éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément sur le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu à identifier, en application de l'article L151-19° comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Lorsqu'une modification ou suppression est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou par la configuration des parcelles, notamment pour permettre l'édification d'une construction ou la création d'accès et voiries, il est exigé le maintien d'un coefficient d'espace libre de pleine terre de 60% de l'emprise de la protection de la ou des parcelles concernées par le projet.

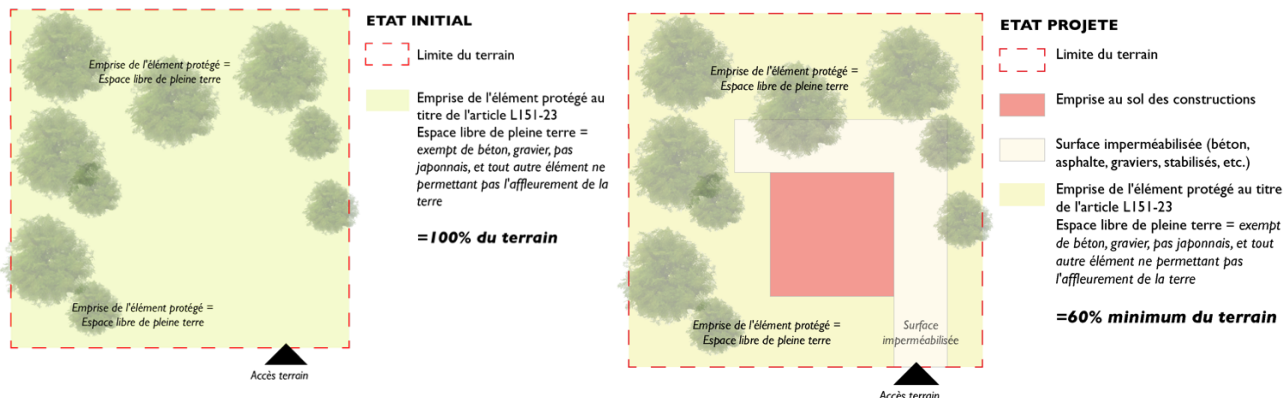


Schéma explicatif : Modification ou suppression de l'emprise d'un espace protégé avec maintien en état projeté de 60% de l'emprise en pleine terre

Source : Urban Projects

La période d'intervention à privilégier est de début septembre à fin octobre. L'adaptation de la période permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant la mortalité et en évitant le dérangement des espèces d'oiseaux en période de reproduction (mars-fin juillet), et des reptiles en période de reproduction (mai-août) et d'hivernage (novembre-mars).

Dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme. La replantation d'espèces invasives ou envahissantes est interdite.

Pour la destruction d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme, il est exigé :

- Pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence ;
- Pour les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

- Lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- Lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

Article 7. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La commune de Castelnau-de-Guers ne fait pas l'objet d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Cependant la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive (Articles L521-1 à L524-16 du code du patrimoine) s'applique ainsi que l'article L531-14 du code du patrimoine concernant la découverte fortuite.

La commune de Castelnau-de-Guers possède de nombreux sites archéologiques répertoriés à ce jour, de la période de l'âge de Fer à la période moderne. Ils se situent au nord, au sud et à l'est du territoire communal. Le village a un ancrage médiéval. Il convient donc d'apporter une attention particulière sur les travaux engagés et d'appliquer la réglementation ci-dessous :

➤ Dans le cadre de l'archéologie préventive

Sur l'ensemble de la commune, conformément à l'article R. 523- 4 du code du patrimoine, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au préfet de région :

- Réalisation de zones d'aménagement concertée. Créer, conformément à l'article L. 311- un du code de l'urbanisme. Et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Opération de lotissement régie par les articles R 442- un et suivant du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exaucement de sol liés à des opérations d'aménagement opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 M., travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vigne, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 M et sur une surface de plus de 10000 m². Travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vigne sur une surface de plus de 10000 m²., travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 M et portant sur une surface de plus de 10000 m²;
- Aménagements et ouvrages dispensés d'autorisations d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorité administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement ;
- Travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés. D'autorisation d'urbanisme. Mais sont soumis à autorisation en application de l'article L 621- 9. Du code du patrimoine.

Elles sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande.

➤ Dans le cas découvertes fortuites

Il est à noter qu'en cas de découverte fortuite, l'article L.531-14 du code du patrimoine s'applique.

Article 8. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publiques suivantes grèvent le territoire communal :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Château de Castelnau de Guers – Inscription MH du 13/02/2012 (Plan de Délimitation des Abords) ;
 - Moulin de Conas (localisé sur Pézenas) – Inscription du 25/04/2012 (Rayon 500m) ;
 - *Via Domitia* (localisée sur Pinet) – Inscription MH 20/10/1995 (Rayon 500m) ;

Les demandes de permis de construire et les déclarations préalables, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
 - Captage de Fillol – Commune de Florensac – DUP du 18/08/1992 modifié le 05/10/1992 (Périmètre de protection éloignée) ;
 - Puits de la Peyne – Communes de Pézenas – DUP du 03/03/2016 modifié le 18/08/2016 (Périmètres de protections rapproché et éloignée) ;
 - Captage de la Bartasse – Commune de Pézenas – DUP du 22/04/2022 (Périmètres de protections éloigné) ;
 - Captage de l'Ornezon – Commune de Pinet – DUP du 08/01/1996 (Périmètre de protection éloignée) ;
 - Puits de Brasset – Commune de Pézenas – DUP du 04/05/1996 modifiée le 14/06/2022 (Périmètre de protection éloignée).
- A2 : Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation :
 - Aqua Domitia / Maillon Nord Gardiole / Biterrois
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Florensac / Pézenas DN100
 - Montpellier / Villeneuve les Béziers DN200
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
 - Ligne HTA Loupian / Pézenas 63 KV
 - Ligne HTA Balaruc / Florensac 225 KV
- PM1 : Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers :
 - PPRN Bassin versant de la Peyne approuvé le 03/07/2008 – Commune de Castelnau-de-Guers

L'ensemble des règles inhérentes aux servitudes ayant un impact sur l'usage des sols et leur constructibilité sont portés aux annexes du dossier de PLU (pièce 4,1 du PLU).

Article 9. PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) 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 confirmées 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.

Article 10. LES ZONES À RISQUE D'INONDATION

Des ruisseaux sont concernés par des risques d'inondation. Aussi, le PLU délimite des zones dans lesquelles les dispositions réglementaires de prévention du risque d'inondation s'appliquent pour les constructions et utilisations du sol.

1. Risque inondation par débordement

1.1. Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)

Le Plan de Prévention des Risques inondation « Bassin Versant de la Peyne » approuvé en juillet 2008 couvre le territoire communal. Le PPRi identifie des zones à risque : rouges (risque élevé) et bleues (risque modéré). Les zones à risques sont reportées sur le plan de zonage (pièce 3.4) à titre informatif. Les zones à risque concernent le fleuve de l'Hérault et le ruisseau de Marcouï.

Pour l'ensemble des zones U, AU, A et N, en zone rouge ou bleues du PPRi, toutes constructions et installations ainsi que d'autres travaux peuvent être interdits, autorisés limitativement ou sous conditions. Ces prescriptions figurent dans les annexes Servitude d'Utilité Publique (pièces 4.1. du P.L.U.). La zone blanche dite « zone de précaution » couvre le reste du territoire communal et est soumise aux dispositions générales du règlement du PPRi.

Le risque inondation est pris en considération dans le présent règlement du PLU grâce au rappel en en-tête de chaque zone qui stipule l'application du PPRi sur la zone concernée du PLU qui renvoie vers le règlement du PPRi figurant dans les annexes Servitude d'Utilité Publique (pièces 4.1. du P.L.U.).

1.2. L'Atlas des Zones Inondables (AZI) et les zones inondables du fleuve Hérault

L'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon identifie les zones submersibles des principaux cours d'eau liées au fleuve Hérault et également à la moyenne et basse plaine de l'Hérault. Ces zones sont reportées à titre informatif sur le plan de zonage (pièce 3.4).

L'Atlas des Zones inondables grève en partie les zones urbaines du présent PLU. Les règles à appliquer sont les suivantes :

SONT INTERDITS :

- Tous projets de création ou de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable.
- La création de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs, aires de camping-cars et aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil et l'extension des campings existants ;
- Tous remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues ou ouvrages de protection contre les inondations des lieux densément urbanisés.

SONT ADMIS, sous réserve de l'application des mesures constructives définies ci-dessous :

- Les projets autorisés précisés en annexe du présent règlement et sous réserve que ces projets soient autorisés par la zone du PLU en question ;
- Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, sous les réserves suivantes :
 - La surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel, et celle des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la cote du terrain naturel.
 - Les modifications ou les extensions, au sol ou à l'étage, des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques, sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve :
 - Que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 cm au-dessus du terrain naturel, et que celle des garages et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote du terrain naturel,
 - Que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 30cm du terrain naturel, etc.).

DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES obligatoires pour tout projet en zone inondable défini par l'AZI :

Le niveau inondable correspond au niveau du TN augmenté de 30cm.

Les techniques suivantes sont à mettre en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable :

- Les fondations, murs et parties de la structure au-dessous du niveau inondable devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- La structure et les fondations des constructions seront réalisées de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les travaux de second œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc.) et les revêtements (sols, murs, etc.) au-dessous du niveau inondable seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau au-dessous du niveau inondable .
- Le stockage des produits polluants et substances dangereuses, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets d'une crue centennale.
- Les équipements électriques, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage, devront être rehaussés au-dessus du niveau inondable.
- Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue ou de l'évènement marin centennal (mis hors d'eau ou fixés et rendus étanches).
- Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors service ou bien réalisés entièrement au- dessus du niveau inondable.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts devront être verrouillées.
- Il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de compensation suffisamment dimensionnés et des procédés limitant le ruissellement.

Les emprises des piscines et des bassins enterrés , devront être matérialisées par un balisage permanent, dont le sommet sera au minimum 20 cm au-dessus de la cote de PHE, avec 50 cm au-dessus du sol, servant à délimiter au minimum le périmètre des bassins et piscines.

L'Atlas des Zones inondables ne grève pas les zones à urbaniser du présent PLU.

Dans les zones A et N, toute constructions ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les piscines, les affouillements et exhaussements des sols sont interdits à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement des équipements des réseaux publics et à l'aménagement de voirie, cheminements piétons et cyclistes.

2. Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi

Le risque inondation aux abords des cours d'eau est pris en considération par le P.L.U. qui instaure des zones de francs bords de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau du chevelu hydrographique suivant :

- Le fleuve de l'Hérault et le ruisseau de Marcouï également concernés par le PPRNi,
- Les ruisseaux des Prats, du Pensairou, de Saint-Nicolas, des Gourgues, de Vignes Vieilles, de Saint-Antoine, Ramajou, de la Combe du Fraisse, de la Fondt de Buard, de Bridau ainsi que quelques-uns de leurs affluents prenant la forme de fossé ou de valats. Ces cours d'eau sont réencensés par la DDTM34.

Ces francs bords constituent des bandes de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion des berges des cours d'eau lors des fortes pluies. Ces zones sont strictement inconstructibles. L'édification de nouvelles constructions, installations, murs de clôtures ainsi que tout autre obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdite. La réalisation d'une étude hydraulique et d'une modélisation peut permettre de réduire ce recul à 10m de part et d'autre des berges.

Par ailleurs, pour l'ensemble des autres cours d'eau permanents et temporaires de la commune, une bande de 10,00 mètres est fixée de part et d'autre du haut des berges dans laquelle l'édification de nouvelles constructions, installations, murs de clôtures ainsi que tout autre obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdite.

Article 11. LES ZONES À RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est soumis à un aléa de retrait et gonflement des argiles (Aléas modéré à fort). La mise en œuvre de mesures constructives préventives permet de limiter les dommages liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans un souci d'information au public, il est nécessaire d'évoquer ce risque. La présence d'argile dans le sous-sol ne doit pas nécessairement avoir pour effet de rendre les terrains concernés inconstructibles mais doit en revanche conduire à imposer, notamment au titre du Code de la Construction et de l'habitation, des prescriptions techniques adaptées pour éviter les désordres aux bâtiments (conception et dimension des fondations et des structures, ...). Ces recommandations techniques sont jointes en annexe du présent dossier de PLU.

Pour tout dépôt de permis de construire, il sera exigé la réalisation d'une étude géotechnique préalable de type G1 (NFP 94-500). Dans les zones à risque fort, des études complémentaires pourront être exigées.

Article 12. LA PROTECTION INCENDIE

1. Aléa feu de forêt

Les « bois et forêts » au sens de l'article L.111-2 du code forestier sont exposés à un aléa feu de forêt, dont l'intensité varie de faible à exceptionnel. Dans toute zone exposée à un aléa feu de forêt, quelle que soit son intensité, les personnes et les biens sont susceptibles de subir des atteintes en cas d'incendie.

Le territoire communal est soumis à l'aléa feu de forêt. En matière d'aménagement et d'urbanisme, les mesures préventives sont liées au niveau d'aléa, à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, à la vulnérabilité du projet futur et au niveau des équipements de défense. Les principes généraux à la date d'approbation du PLU sont reportées en annexe du présent PLU.

Outre les autorisations et interdictions édictées dans le présent règlement du PLU, les porteurs de projet devront se référer au Porter à Connaissance de l'aléa feu de forêt départemental (en annexe du PLU). Dans le cadre de la doctrine, en fonction du niveau d'aléas, certains projets ne peuvent être pas autorisés. Une étude de risque peut être menée afin de déterminer et justifier la faisabilité (technique, économique, environnementale) de l'opération au regard du risque feu de forêt. Seuls les résultats de cette étude permettront d'autoriser ou non les projets.

Tous les projets autorisés sont conditionnés à l'existence préalable d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage.

2. Obligation légale de débroussaillage (OLD)

Il convient de rappeler les dispositions de l'arrêté préfectoral 2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts et de l'article L134-6 du code forestier.

L'article L.131-10 du code forestier définit le débroussaillage : « *On entend par débroussaillage pour l'application du présent titre les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes. Le représentant de l'État dans le département arrête les modalités de mise en œuvre du débroussaillage selon la nature des risques.* »

En application des dispositions combinées des articles L.133-1, L.134-5, L.134-6, L.134-15 et R.134-6 nouveaux du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts,

Le territoire communal est soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage. Les dispositions locales applicables à la date d'approbation du PLU sont reportées en annexe du présent PLU.

Outre les obligations de débroussaillage, les permis pourront être refusés ou assortis de prescriptions préventives dans le cas de projets nouveaux exposés à un aléa feu de forêt et non défendables (projet isolé en aléa moyen à fort, absence ou insuffisance des équipements de défense).

3. Défense contre l'Incendie (DECI)

Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) élaboré par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Hérault est approuvé par l'arrêté préfectoral n°2024.05.DS.0334 du 27/05/2024.

La DECI a pour objet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens de services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau identifiés à cette fin.

Les conditions relatives à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours y sont définies par l'intermédiaire d'un guide technique. Celui précise notamment l'accessibilité pour les voies en impasse nécessitant une aire de retournement qui est jointe en annexe 3 du présent règlement.

Article 13. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET DES RUINES RECONSTRUCTIBLES DANS LES ZONES NON URBANISÉES

Ne peut être considéré comme construction existante qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine.

Ne peut être considéré comme ruine reconstructible que celle qui d'origine présente un intérêt patrimonial vernaculaire certain (qui est propre au pays), ainsi qu'une hauteur supérieure ou égale à 2,00 mètres pour la moitié du linéaire des murs périphériques existants.

Dans toutes les zones A et zones N, sont autorisées :

- La confortation et l'amélioration des constructions existantes ;
- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre (hors inondation), ainsi que les ruines reconstructibles à condition que la destination du bâtiment existant ne soit pas changée.

Article 14. DÉPASSEMENT DES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ PRÉVU AU 3° DE L'ARTICLE L.151-28 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-28 du code de l'urbanisme autoriser dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des dépassements des règles qui fixent les droits à construire par zone en fonction du volume constructible.

Le dépassement ne peut excéder le seuil 30 % des droits à construire prévu par le règlement du PLU. Le seuil est ramené à 20 % dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Le décret du 28 N° 2016-858 juin 2016 définit les conditions que doivent remplir les constructions pour bénéficier de ce dépassement. Il s'agit :

➤ **Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique,**

D'avoir une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie prévue à l'article R.111-20 du code de la construction de l'habitation ;

➤ **Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, de respecter les critères suivants :**

- Avoir une quantité d'émission de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble de son cycle de vie inférieure à un seuil d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;
- Répondre, en plus, à deux des trois critères ci-dessous :
 - Une quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment, supérieur à un seuil fixé par arrêté ;
 - Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
 - Le bâtiment comprend un taux minimal de matériaux biosourcés.

➤ **Pour les constructions à énergie positive,**

Il convient d'atteindre un équilibre entre la consommation d'énergie non renouvelable et la production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau.

Les constructeurs devront fournir une attestation, jointe à la demande de permis de construire, éventuellement certifiée par un organisme accrédité, pour bénéficier de ce dépassement.

Article 15. 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.

Les aires et cours de services doivent être le moins visible possible des voies et emprises publiques.

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.

Les dimensions minimales des places de stationnements des véhicules respecteront la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés. Les réglementations relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitations collectifs et des maisons individuelles (arrêté du 24 décembre 2015) ainsi que les réglementations concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique seront respectées.

Article 16. ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Les nouveaux accès sur les routes départementales sont interdits et les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés. Le cas échéant, toute nouvelle création d'accès sur les routes départementales peut être autorisée après obtention de l'autorisation auprès de l'administration départementale.

2. Voirie

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

Article 17. RÈGLEMENT DE VOIRIE DÉPARTEMENTAL

Le règlement de voirie établit très précisément les dispositions administratives et techniques, relatives à l'occupation temporaire et l'utilisation du domaine public routier départemental de l'Hérault (routes départementales, pistes cyclables et voies vertes) et en détermine les conditions d'occupation (temporaire ou définitive).

Le règlement de voirie est le document de référence pour toutes les personnes intervenant sur le domaine routier départemental, qu'il s'agisse des usagers, des riverains, des concessionnaires, ou des entreprises de travaux publics.

Le règlement de voirie et ses annexes approuvés par délibération n°AD/170423/A/1 du Conseil Départemental du 17 avril 2023, est présenté et structuré en 3 parties :

- Les droits et obligations du gestionnaire du domaine public routier départemental ;
- Les droits et obligations des riverains du domaine public routier départemental ;
- Les droits et obligations des occupants du domaine public routier départemental.

Sur le territoire communal de Castelnau-de-Guers, les routes départementales font l'objet d'un classement et s'y appliquent les prescriptions établies dans le règlement de voirie départemental :

- Catégorie 1 : Néant
- Catégorie 2 : RD32, RD32 E5
- Catégorie 3 : RD161, RD161 E2

Tous les travaux, équipements, réseaux et ouvrages intervenant sur le domaine public routier départemental, et notamment ceux susceptibles d'affecter le sol, le sous-sol, la surface et son surplomb, sont soumis aux dispositions de ce règlement. Il appartient donc aux utilisateurs de ce domaine public de tenir compte des prescriptions réglementaires et techniques, afin d'assurer collectivement la meilleure préservation du domaine public routier.

Article 18. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. Eau potable

➤ En zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

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

➤ En zones agricoles et naturelles

En l'absence d'une 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, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- Une grande superficie des parcelles permettant 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 unifamiliale (un seul foyer alimenté à partir d'une ressource privée), une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementations en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »). Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

3.1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques, doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement non collectif et évacués conformément aux exigences réglementaires nationale et locale, au zonage d'assainissement communal.

3.2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

3.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

4. Assainissement des eaux pluviales

La stratégie de gestion pluviale de la CAHM et les mesures visant à limiter l'imperméabilisation sont précisées dans le schéma directeur de gestion pluviale de la commune.

Les opérations d'aménagement dont la surface d'apport des eaux pluviales (surface du projet additionnée à la surface du bassin versant intercepté) est supérieure à 1 hectare sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement.

« 2. 1. 5. 0. *Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :*

- 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;
- 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D). »

Les règles du zonage pluvial présentées en suivant s'appliquent alors sur ces opérations en complément des recommandations de la DDTM34. Néanmoins, un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau devra être déposé auprès de la DDTM34.

➤ En zones urbaines et à urbaniser

Dans tous les cas, le projet doit prendre en compte la gestion quantitative et qualitative de ses rejets. A ce titre le rejet direct des eaux de ruissellement vers le domaine public ou dans le réseau pluvial est interdit sans mise en place de techniques alternatives (infiltration, dispersion, rétention) au préalable.

D'autre part, toute opération doit être conçue de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- éviter de modifier les conditions d'écoulement et / ou la qualité des eaux de ruissellement ;
- ne pas aggraver le ruissellement vers l'aval ;
- favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement sur la parcelle ;
- Privilégier les techniques alternatives et l'infiltration lorsque les conditions le permettent (nature de sol, qualité, ...) ;
- éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, et plus globalement de l'opération vers le réseau pluvial ou sur le domaine public ;
- justifier du choix du ou des points de rejet en cas de raccordement (après compensation). En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Enfin, pour toute urbanisation nouvelle (quelle que soit la surface), un dispositif de compensation sera dimensionné sur la base suivante :

- Reconnaissance des sols et réalisation de mesures de perméabilité des sols sur l'emprise du projet. Ces mesures de perméabilité devront être réalisées à trois profondeurs (surface, intermédiaire et profond) ;
- Dispositif d'infiltration obligatoire :
 - Volume de rétention minimum = 120 l/m² imperméabilisé ;
 - Durée de vidange de l'ouvrage : inférieure à 24h, 48h au maximum sur accord du service instructeur.
- Si impossibilité d'infiltration validée par le service instructeur :
 - Volume de rétention calculé pour assurer un débit de fuite de 30 l/s/ha sans surverse du dispositif jusqu'à une pluie de période de retour 100 ans ;
 - Rejet :
 - soit vers le réseau pluvial existant (canalisation ou fossé)
 - soit si absence d'exutoire, le permis pourra être refusé.
- Durée de vidange de l'ouvrage : inférieure à 24h, 48h au maximum sur accord du service instructeur.

Au-delà de la période de retour de dimensionnement, les écoulements devront être maîtrisés : ils seront guidés le long d'un parcours à moindre dommage (fossé, caniveau, espace vert, voirie secondaire...) jusqu'à l'exutoire.

Une adaptation particulière des règles précédentes pourra être apportée aux projets justifiant d'une bonne prise en compte du risque de ruissellement par des techniques complexes, innovantes et/ou de secteur justifiées par une étude hydraulique.

➤ En zones agricoles et naturelles

Toute nouvelle opération devra veiller à ne pas aggraver les débits et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé que :

- les aménagements et constructions ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- les conditions d'écoulement et/ou la qualité des eaux de ruissellement ne soient pas modifiées ;
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées justifient le choix du point de rejet,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

De plus, il est recommandé de positionner les sorties de champs autant que possible perpendiculairement à la pente et non situées en bout de champ pour réduire les ruissellements sur les routes situées en contrebas. Dans le cas de raisons techniques contraires, des aménagements sont à effectuer pour guider les eaux de ruissellement vers les fossés les plus proches.

Pour tout projet générant une imperméabilisation nouvelle, les eaux de ruissellement du projet seront gérées à la source. Un dispositif de traitement quantitatif et qualitatif doit également être prévu.

Le dispositif de compensation sera dimensionné sur la base suivante :

- Reconnaissance des sols et réalisation de mesures de perméabilité des sols sur l'emprise du projet. Ces mesures de perméabilité devront être réalisées à trois profondeurs (surface, intermédiaire et profond) ;
- Dispositif d'infiltration obligatoire :
 - Volume de rétention minimum = 120 l/m² imperméabilisé ;
 - Durée de vidange de l'ouvrage : inférieure à 24h, 48h au maximum sur accord du service instructeur.
- Si impossibilité d'infiltration validée par le service instructeur :
 - Volume de rétention calculé pour assurer un débit de fuite de 30 l/s/ha sans surverse du dispositif jusqu'à une pluie de période de retour 100 ans ;
 - Rejet :
 - *soit vers le réseau pluvial existant (canalisation ou fossé)*
 - *soit si absence d'exutoire, le permis pourra être refusé.*
- Durée de vidange de l'ouvrage : inférieure à 24h, 48h au maximum sur accord du service instructeur.

Au-delà de la période de retour de dimensionnement, les écoulements devront être maîtrisés : ils seront guidés le long d'un parcours à moindre dommage (fossé, caniveau, espace vert, voirie secondaire...) jusqu'à l'exutoire.

Une adaptation particulière des règles précédentes pourra être apportée aux projets justifiant d'une bonne prise en compte du risque de ruissellement par des techniques complexes, innovantes et/ou de secteur justifiées par une étude hydraulique.

5. Électricité – Fibre optique - Téléphone – Télédistribution - Éclairage public

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

Les coffrets de compteurs doivent être encastrés dans le mur de clôture, dans la clôture ou dans la construction. Toute saillie sur le domaine public est interdite.

L'éclairage des voies autorisé doit proposer des basses consommations énergétiques ou des modèles intégrant une alimentation en énergie renouvelable, tout en concentrant l'éclairage en direction du sol.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel. Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Concernant le développement des réseaux numériques et particulièrement l'implantation d'antennes-relais, il est préconisé la mutualisation avec des supports existants. Au regard de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la commune peut s'opposer à un projet de construction lorsque son intégration paysagère n'est pas certaine, compte tenu de sa localisation et de ses caractéristiques.

6. Déchets

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements pour le stockage des containers individuels en fonction du mode de collecte, des déchets collectés et suivant les recommandations du service concessionnaire.

Article 19. ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.152-3 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont possibles.

Les articles 3 à 9 des règlements des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures uniquement si elles remplissent les 3 conditions suivantes :

- Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par l'un des trois motifs définis à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme ;
- Les adaptations mineures sont limitées ;
- Les adaptations mineures font l'objet d'une décision expresse et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 20. DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Des dérogations aux règles de chacune des zones peuvent être autorisées dans les conditions définies aux articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

Article 21. FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés et ne sont pas soumis aux règles de ces zones.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des administrations publiques et assimilés, aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable, les réseaux de télécommunications, réseaux électriques et autres réseaux assimilés (fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, micro station d'épuration...) et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de tous ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

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. La réglementation édictée ci-après vise à conserver le caractère du centre-ville historique de Castelnau-de-Guers.

Prescriptions particulières applicables à la zone

	Ua
L151-41° / Emplacements réservés	X
L151-19° / Les protections patrimoniales Silhouette villageoise / Immeuble et construction / bâti vernaculaire isolé / bâti linéaire /	X
L151-23° / Les protections paysagères et écologiques Arbres isolés / Alignements d'arbres / Espace de biodiversité	X
L151-38° / Itinéraire à préserver	-
Évolution des constructions existantes et des ruines reconstruites	-
L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu	X
L.102-1° / Projet d'intérêt Général (PIG)	-

Servitudes d'utilité publique

	Ua
AC1 / Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords	
Château de Castelnau de Guers – Inscription MH du 13/02/2012 (PDA)	X
Moulin de Conas (localisé sur Pézenas) – Inscription du 25/04/2012 (R 500m)	-
Via Domitia (localisée sur Pinet) – Inscription MH 20/10/1995 (R 500m)	-
A2 / Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation	
Aqua Domitia - Maillon Nord Gardiole / Biterrois	-
AS1 / Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales	
Captage de Fillol – Commune de Florensac (PPE)	-
Puits de la Peyne – Communes de Pézenas (PPR PPE)	-
Captage de la Bartasse – Commune de Pézenas (PPE)	-
Captage de l'Ornezon – Commune de Pinet (PPE)	-
Puits de Brasset – Commune de Pézenas (PPE)	-
I3 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz	
Florensac / Pézenas - DN100	-
Montpellier / Villeneuve les Béziers - DN202	-

I4 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	
Ligne HTA Loupian / Pézenas 63 KV	-
Ligne HTA Balaruc / Florensac 225 KV	-
PM1 / Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers	
PPRN Bassin versant de la Peyne – Commune de Castelnau-de-Guers	-

Risques naturels

	UA
Inondation	
Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault	-
Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi	-
Retrait-gonflement des argiles	
Aléa retrait-gonflement des argiles	X
Feu de forêt	
Aléa feu de forêt	X
Obligation légale de Débroussaillage (OLD)	X

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. UA – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Exploitation forestière	INTERDIT
Habitation	Logement	AUTORISÉ
	Hébergement	AUTORISÉ
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Restauration	AUTORISÉ
	Commerce de gros	INTERDIT
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AUTORISÉ
	Hôtels	AUTORISÉ
	Autres hébergements touristiques	AUTORISÉ
	Cinéma	AUTORISÉ
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	AUTORISÉ
	Salles d'art et de spectacle	AUTORISÉ
	Équipements sportifs	AUTORISÉ
	Lieux de culte	AUTORISÉ
	Autres équipements recevant du public	AUTORISÉ
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	INTERDIT
	Entrepôt	INTERDIT
	Bureau	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Centre de congrès et d'exposition	INTERDIT
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	INTERDIT

Pour rappel : Les demandes d'autorisations d'urbanismes (permis de construire et déclarations préalables) inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Nonobstant l'avis de l'ABF, afin de préserver la silhouette villageoise, de garantir le maintien de la qualité architecturale et de favoriser l'insertion paysagère dans son environnement, tout travaux engagés sur des constructions devra faire l'objet d'une déclaration préalable et pourra être subordonnée à prescriptions spéciales au titre de l'application de l'article L151.19° du code de l'urbanisme.

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

Article 2. UA – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

1. Exploitations agricoles

Les exploitations agricoles existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter la qualité du cadre de vie des riverains ni les qualités paysagère et patrimoniale du site. Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

3. Artisanat, Commerce de détails et Bureau

Ces destinations sont autorisées dans la mesure où elles ne soient pas :

- De nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations ;
- N'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises. ;
- Dans la limite de 100 m² 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.

4. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement. Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

5. Changement d'affectation

Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues à l'article 5.

6. Divisions d'immeubles en logements

La création de tout nouveau logement issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L.126-18 du code de la construction et de l'habitat).

Article 3. UA – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UA – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise au sol des constructions

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 90% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Conformément aux pièces graphiques du PLU et au linéaire représenté des dispositions spécifiques s'appliquent. L'implantation de toute constructions ou installation, devra obligatoirement s'implanter à l'alignement précisé et ainsi être édifié dans la continuité des constructions attenantes.

2.1. 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° et 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.

2.2. Les saillies sur alignement

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à 4,00 mètres 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.

2.3. Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les bassins des piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées. Dans ce cas, la piscine ne devra pas excéder une hauteur maximale supérieure à 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

3.1. Dispositions générales

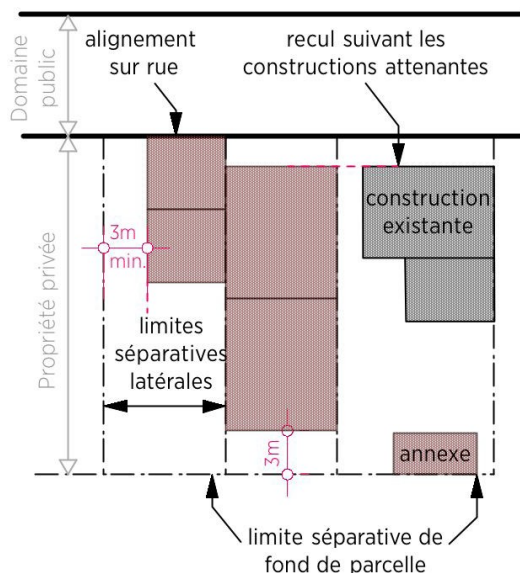
Les constructions doivent obligatoirement s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 5,00 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Au-delà de la bande des 5,00 mètres, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3,00 mètres, mesuré de tout point du bâtiment jusqu'à la limite séparative.

3.2. 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° et 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.



Source : Agence Territoires

3.3. Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

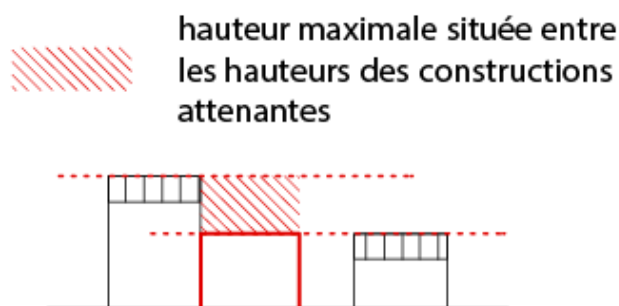
Les bassins des piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1,00 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, la piscine ne devra pas excéder une hauteur maximale supérieure à 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction ou installation doit être comprise entre les hauteurs des constructions attenantes existantes. En cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existant ayant une hauteur supérieure aux constructions attenantes, la hauteur de l'extension ou de la rénovation pourra atteindre celle de la construction existante.



Conformément aux pièces graphiques du PLU et au linéaire représenté des dispositions spécifiques s'appliquent. La hauteur maximale de toute constructions ou installation, devra obligatoirement correspondre à la hauteur des constructions attenantes et ainsi être édifié dans la continuité.



Article 5. UA – STATIONNEMENT

1. Généralités

Cf. Dispositions générales du présent règlement

Nonobstant les règles édictées dans les dispositions générales, les règles suivantes sont à respecter :

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.
- Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues à l'article 5.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.
- La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.

Outre les dispositifs d'ombrage naturel (arbres hautes tiges ou structures végétalisées) à raison d'un arbre haute tige pour 4 places, les aires de stationnements extérieures peuvent bénéficier d'un dispositif d'ombrage photovoltaïque. Dans ce cas, ce dernier devra recouvrir au minimum 50% du nombre total d'emplacements. Les panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur des structures métal ou bois et leur hauteur ne pourra excéder 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

2. Règles applicables aux logements

Pour tout nouveau logement, il sera réalisé au moins 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par logement.

Pour les logements existants, lorsque les stationnements existent, au moins 1 place véhicule et 1 emplacement vélo par logement doivent être maintenus.

3. Artisanat, Commerce de détails et Bureau

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces de détails ou de bureau, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de Surface de Plancher.

4. Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article 6. UA – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de la zone UA vise à favoriser la mise en valeur du bâti ancien.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

Ainsi, 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

1. 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).

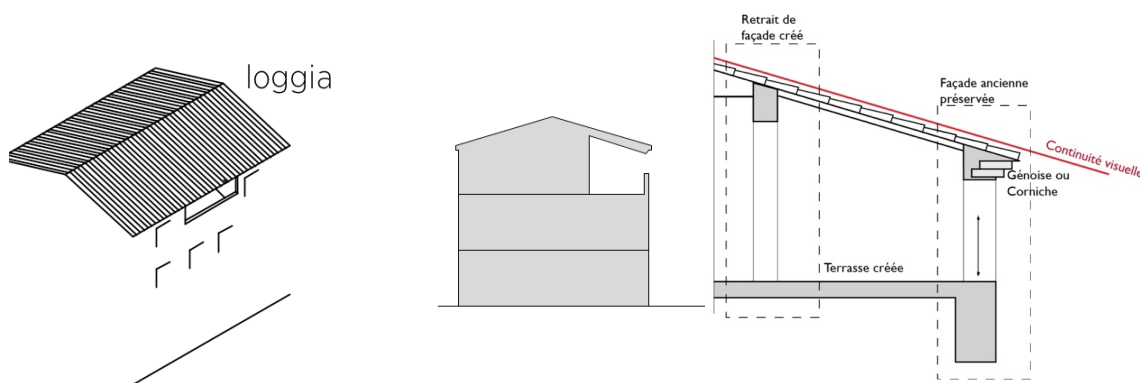
Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre (tons discrets de beige, jaune paille, jaune gris ou ocre léger) et les menuiseries plus foncées et de teintes variées. La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

2. Toiture et couverture

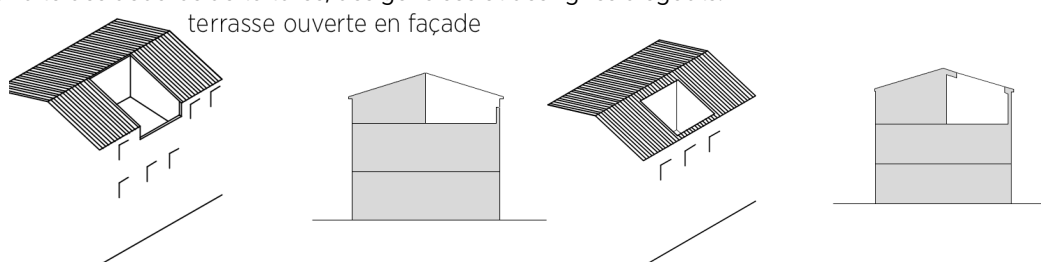
Les couvertures seront à deux pentes entre 30% et 35%, sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...). Le sens de faitage est parallèle à la voie publique principale.

Sont autorisées les terrasses « à la manière des séchoirs » sont autorisées dans la mesure où les conditions suivantes sont réunies :

- Être intégrée dans le gabarit de la construction, sans débord ;
- Être située au dernier niveau de la construction,
- Préserver la façade d'origine dans le cas où le bâtiment n'est pas surélevé,
- Maintenir la continuité visuelle de la toiture entre la façade principale et la façade en retrait,
- Conserver les éléments de rives et de couvertures d'origines pour les constructions existantes,
- Restituer la façade d'origine et les éléments de rives dans le cas où la construction est surélevée, ainsi que la continuité visuelle,
- Les garde-corps soient en murs pleins et en continuité de la façade,
- L'évacuation des eaux de pluie de terrasse par gargouille est interdite.



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 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 teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- Les dispositifs d'éclairage 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 et dans la limite de deux dispositifs maximums par pan de toiture et à condition d'être dans l'axe des ouvertures de la façade
- 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.

2.1.1. Capteurs solaires

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) les capteurs solaires peuvent être autorisés.

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le paysage urbain et à cet effet le " guide de l'insertion architecturales et paysagères des panneaux solaires à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projets " est annexé au présent règlement du PLU.

En outre, lorsque les capteurs solaires ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ils doivent être :

- Posés en surimposition de la toiture, sur une seule bande de rive à rive (selon une géométrie rectangulaire simple) juste au-dessus de l'égout sans surplomber la corniche génoise ou le débord de toit. En aucun cas, ils ne pourront être proches du faîtage. Le plus long côté de chaque panneau sera posé dans le sens de la pente de la toiture.
- De finition mate. Les cadres et les supports doivent être de la même teinte que les panneaux.

2.1.2. Ouvrages en toiture / Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

3. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les façades seront :

- Pour celles sans pierre ou d'un appareillage de remplissage : enduites en favorisant des mortiers comportant des sables locaux, avec une finition lissée ou talochée fin ;
- 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 permettant 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.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellon de pierre ou fausse pierre de taille. Les matériaux incompatibles avec la tradition locale tels que briques, pans de bois, lauzes, ardoises et les revêtements plastiques et métalliques sont également interdits lorsqu'ils ne sont pas d'origine à la construction.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits ou crépis (briques, parpaings, etc.) est interdit.

Les travaux sur les constructions existantes (autres que les extensions et les démolitions / reconstructions) doivent :

- Respecter l'ordonnancement (rythmes verticaux et horizontaux) et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures notamment) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble ;
- Restaurer ou remplacer en respectant leurs caractéristiques (dimensions, proportions, profils, couleurs et matériaux...), les éléments décoratifs maçonnés, les menuiseries et les ferronneries de la construction existante dès lors qu'ils représentent des composantes fortes de la construction

3.1. Ouvertures / percements de la façade

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.

Toute façade doit maintenir une proportion de plein supérieure aux vides.

3.2. Éléments techniques visibles en façade

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.

3.2.1. Climatiseurs

Les climatiseurs directement visibles depuis l'espace public sont interdits. La pose de climatiseurs à l'extérieur du bâtiment est admise :

- Sur les balcons si et seulement si le garde-corps du balcon permet de dissimuler efficacement le bloc de climatisation,
- En façade, si le bloc de climatisation est dissimulé par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée.

Les installations extérieures seront à privilégier en position basse et si possible au sous-sol.

Les raccordements et câblages seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne devront en aucun cas être apparents ni en façade ni en toiture. L'évacuation des condensats sera traitée et aménagée de manière à ne pas être effectuée sur le domaine public.

3.2.1. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes d'eau seront de section circulaire. Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

4. Menuiseries / Ferronneries

Le matériau et le dessin des menuiseries installées doivent être en cohérence avec le bâtiment existant afin d'éviter un appauvrissement et une dégradation de la façade de cet immeuble et de la qualité générale du centre ancien.

Les menuiseries doivent être refaites conformément aux menuiseries d'origine correspondant à l'époque et au style de l'immeuble sachant qu'elles peuvent adaptées pour répondre aux performances techniques requises. Les matériaux imitant le bois ne sont pas autorisés. Les teintes préconisées sont grisées colorées.

Le blanc est exclu.

Les volets basculants ou roulants sont interdits.

Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

Article 7. UA – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre de pleine terre est fixé à 10% de l'assiette foncière de la construction. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées peuvent se référencer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.

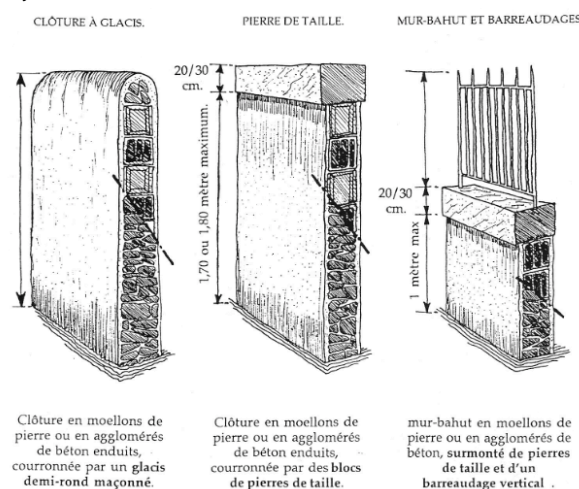
3. Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. Les brise-vues (bois, plastique, métal,) sont strictement interdits sur la voie publique. A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépend. Il est interdit de laisser à nu les éléments maçonnés des clôtures. La teinte du mur devra être en harmonie avec la teinte de la façade de la construction.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée de 3 espèces végétales au minimum ou de plantes grimpantes plantées.

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures, si elles existent, seront d'une hauteur de 2,00 mètres maximum et correspondront aux éléments suivants :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis demi-rond maçonné,
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille,
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.



Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2,00 mètre de hauteur. Elles sont constituées :

- Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètre,
- Soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical d'une hauteur de 0,80 mètres.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UA – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Cf. Dispositions générales du présent règlement

2. Voirie

Cf. Dispositions générales du présent règlement

Article 9. UA – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement

ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine du XIXème siècle composée des premières extensions du centre-village de Castelnau-de-Guers, celles-ci se sont déroulées 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...

La zone UB comporte un secteur UB1 correspondant à une morphologie des constructions moins dense et où la continuité des constructions est moins marquée. Aussi le secteur UB1 présente une hauteur des constructions et une emprise au sol différentes.

Prescriptions particulières applicables à la zone

	UB	UB1
L151-41° / Emplacements réservés	X	-
L151-19° / Les protections patrimoniales Silhouette villageoise / Immeuble et construction / bâti vernaculaire isolé / bâti linéaire /	X	X
L151-23° / Les protections paysagères et écologiques Arbres isolés / Alignements d'arbres / Espace de biodiversité	X	X
L151-38° / Itinéraire à préserver	-	-
Évolution des constructions existantes et des ruines reconstructibles	-	-
L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu	X	X
L.102-1° / Projet d'intérêt Général (PIG)	-	-

Servitudes d'utilité publique

	UB / UB1
AC1 / Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords	
Château de Castelnau de Guers – Inscription MH du 13/02/2012 (PDA)	X
Moulin de Conas (localisé sur Pézenas) – Inscription du 25/04/2012 (R 500m)	-
Via Domitia (localisée sur Pinet) – Inscription MH 20/10/1995 (R 500m)	-
A2 / Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation	
Aqua Domitia - Maillon Nord Gardiole / Biterrois	-
AS1 / Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales	
Captage de Fillol – Commune de Florensac (PPE)	-
Puits de la Peyne – Communes de Pézenas (PPR PPE)	-
Captage de la Bartasse – Commune de Pézenas (PPE)	-
Captage de l'Ornezon – Commune de Pinet (PPE)	-
Puits de Brasset – Commune de Pézenas (PPE)	-

I3 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz	
Florensac / Pézenas - DN100	-
Montpellier / Villeneuve les Béziers - DN202	-
I4 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	
Ligne HTA Loupian / Pézenas 63 KV	-
Ligne HTA Balaruc / Florensac 225 KV	-
PM1 / Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers	
PPRN Bassin versant de la Peyne – Commune de Castelnau-de-Guers	X

Risques naturels

	UB / UB1
Inondation	
Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault	-
Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi	-
Retrait-gonflement des argiles	
Aléa retrait-gonflement des argiles	X
Feu de forêt	
Aléa feu de forêt	X
Obligation légale de Débroussaillage (OLD)	X

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. UB – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone UB / UB1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Exploitation forestière	INTERDIT
Habitation	Logement	AUTORISÉ
	Hébergement	AUTORISÉ
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Restauration	AUTORISÉ
	Commerce de gros	INTERDIT
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AUTORISÉ
	Hôtels	AUTORISÉ
	Autres hébergements touristiques	INTERDIT
	Cinéma	AUTORISÉ
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	AUTORISÉ
	Salles d'art et de spectacle	AUTORISÉ
	Équipements sportifs	AUTORISÉ
	Lieux de culte	AUTORISÉ
	Autres équipements recevant du public	AUTORISÉ
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	INTERDIT
	Entrepôt	INTERDIT
	Bureau	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Centre de congrès et d'exposition	INTERDIT
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	INTERDIT

Pour rappel : Les demandes d'autorisations d'urbanismes (permis de construire et déclarations préalables) inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Nonobstant l'avis de l'ABF, afin de préserver la silhouette villageoise, de garantir le maintien de la qualité architecturale et de favoriser l'insertion paysagère dans son environnement, tout travaux engagés sur des constructions devra faire l'objet d'une déclaration préalable et pourra être subordonnée à prescriptions spéciales au titre de l'application de l'article L151.19° du code de l'urbanisme.

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus,

Article 2. UB – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

1. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

2. Artisanat, Commerce de détails et Bureau

Ces destinations sont autorisées dans la mesure où elles ne soient pas :

- De nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations ;
- N'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises. ;
- Dans la limite de 100 m² 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.

3. Exploitation agricole

Les exploitations agricoles existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter la qualité du cadre de vie des riverains ni les qualités paysagère et patrimoniale du site. Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

4. Changement d'affectation

Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues à l'article 5.

5. Divisions d'immeubles en logements

La création de tout nouveau logement issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L.126-18 du code de la construction et de l'habitat).

Article 3. UB – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UB – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise au sol des constructions

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

1.1. En zone UB

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à 80% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

1.2. En secteur UB1

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Conformément aux pièces graphiques du PLU et au linéaire représenté des dispositions spécifiques s'appliquent. L'implantation de toute constructions ou installation, devra obligatoirement s'implanter à l'alignement précisé et ainsi être édifié dans la continuité des constructions attenantes.

2.1. 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 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.

2.2. Les saillies sur alignement

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.

2.3. Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les bassins des piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1,00 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées. Dans ce cas, la piscine ne devra pas excéder une hauteur maximale supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

3.1. Dispositions générales

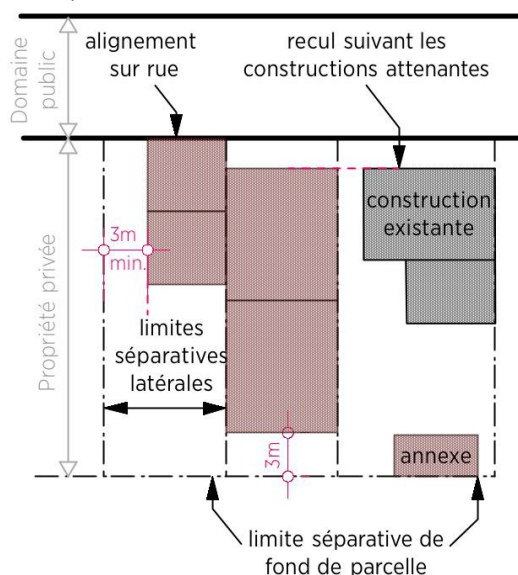
Les constructions doivent obligatoirement s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 5,00 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Au-delà de la bande des 5,00 mètres, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3,00 mètres, mesuré de tout point du bâtiment jusqu'à la limite séparative.

3.2. 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° et 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.



Source : Agence Territoires

3.3. Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les bassins des piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives. Dans ce cas, la piscine ne devra pas excéder une hauteur maximale supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

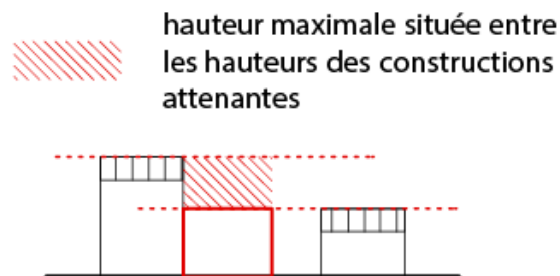
4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

5. Hauteur maximale des constructions

5.1. En zone UB

La hauteur maximale de toute construction ou installation doit être comprise entre les hauteurs des constructions attenantes existantes. En cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existant ayant une hauteur supérieure aux constructions attenantes, la hauteur de l'extension ou de la rénovation pourra atteindre celle de la construction existante.



5.2. En secteur UB1

La hauteur maximale de toute construction ou installation est fixée à 12,00 mètres.

Article 5. UB – STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales du présent règlement

Nonobstant les règles édictées dans les dispositions générales, les règles suivantes sont à respecter :

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.
- Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues à l'article 5.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.
- La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.
- Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.
- Outre les dispositifs d'ombrage naturel (arbres hautes tiges ou structures végétalisées) à raison de 1 arbre haute tige pour 4 places, les aires de stationnements extérieures peuvent bénéficier d'un dispositif d'ombrage photovoltaïque. Dans ce cas, ce dernier devra recouvrir au minimum 50% du nombre total d'emplacements. Les panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur des structures métal ou bois et leur hauteur ne pourra excéder 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

1. Règles applicables aux logements

Pour les logements existants, lorsque les stationnements existent, au moins 1 place véhicule et 1 emplacement vélo par logement doivent être maintenus.

Pour tout nouveau logement, il sera réalisé :

- au moins 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo.

Dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante, il sera réalisé :

- au moins 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé,

- au moins 2 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo.

2. Artisanat, Commerce de détails et Bureau

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces de détails ou de bureau, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de Surface de Plancher.

3. Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres de l'opération,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article 6. UB – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

1. 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 (tons discrets de beige, jaune paille, jaune gris ou ocre léger) et les menuiseries plus foncées et de teintes variées. La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

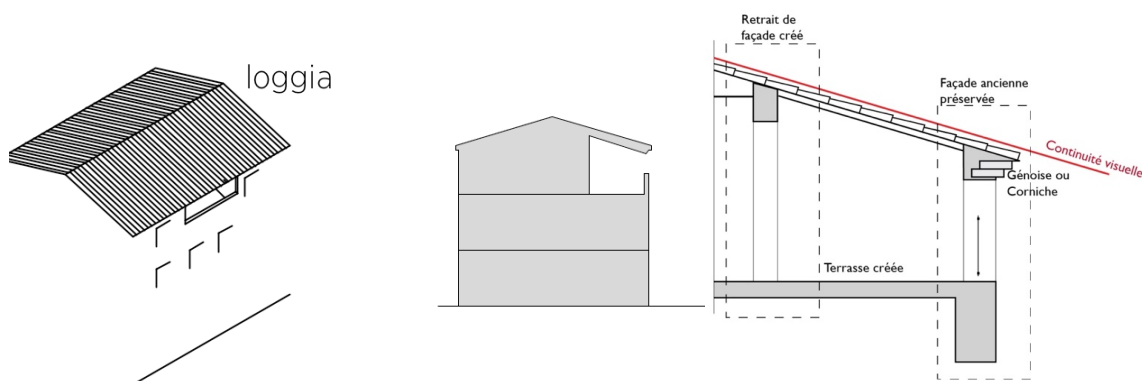
2. Toiture et couverture

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...).

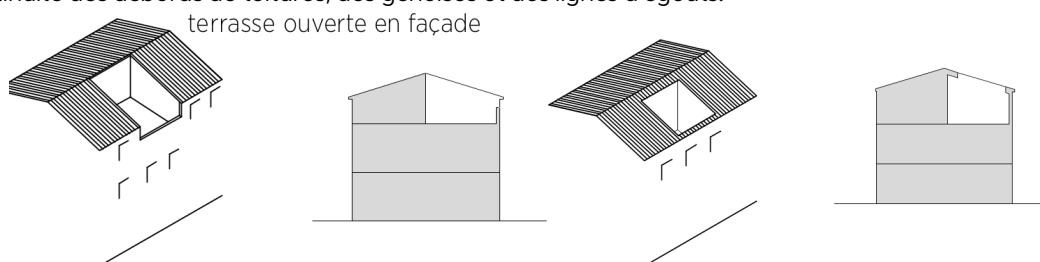
Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuile canal posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de teinte paille,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

Sont autorisées les terrasses « à la manière des séchoirs » sont autorisées dans la mesure où les conditions suivantes sont réunies :

- Être intégrée dans le gabarit de la construction, sans débord ;
- Être située au dernier niveau de la construction,
- Préserver la façade d'origine dans le cas où le bâtiment n'est pas surélevé,
- Maintenir la continuité visuelle de la toiture entre la façade principale et la façade en retrait,
- Conserver les éléments de rives et de couvertures d'origines pour les constructions existantes,
- Restituer la façade d'origine et les éléments de rives dans le cas où la construction est surélevée, ainsi que la continuité visuelle,
- Les garde-corps soient en murs pleins et en continuité de la façade,
- L'évacuation des eaux de pluie de terrasse par gargouille est interdite.



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 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 teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- Les dispositifs d'éclairage 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 et dans la limite de deux dispositifs maximums par pan de toiture et à condition d'être dans l'axe des ouvertures de la façade
- 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.

2.1.1. Capteurs solaires

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le paysage urbain et à cet effet le " guide de l'insertion architecturales et paysagères des panneaux solaires à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projets " est annexé au présent règlement du PLU.

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) les capteurs solaires peuvent être autorisés.

En outre, lorsque les capteurs solaires ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ils doivent être :

- Posés en surimposition de la toiture, sur une seule bande de rive à rive (selon une géométrie rectangulaire simple) juste au-dessus de l'égout sans surplomber la corniche génoise ou le débord de toit. En aucun cas, ils ne pourront être proches du faîtage. Le plus long côté de chaque panneau sera posé dans le sens de la pente de la toiture.
- De finition mate. Les cadres et les supports doivent être de la même teinte que les panneaux.

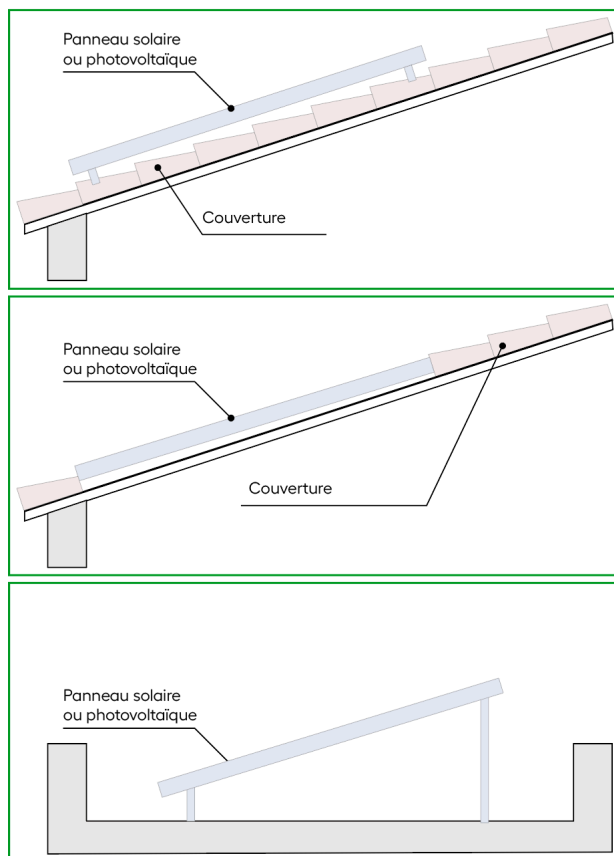
Hors du périmètre de protection des Monuments Historiques les capteurs solaires sont autorisés dans les conditions décrites ci-dessous.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils 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.

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- Devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- Ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- La hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

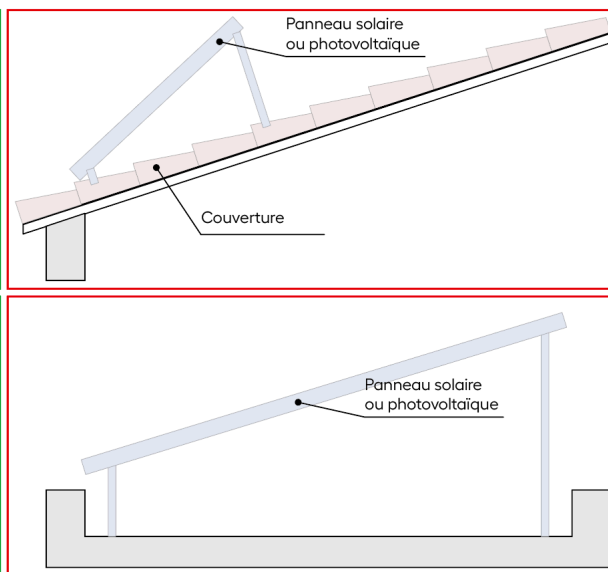


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

En outre, lorsque les capteurs solaires ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (en périmètre ABF ou non), ils doivent être :

- Posés en surimposition de la toiture, sur une seule bande de rive à rive (selon une géométrie rectangulaire simple) juste au-dessus de l'égout sans surplomber la corniche génoise ou le débord de toit. En aucun cas, ils ne pourront être proches du faîtage. Le plus long côté de chaque panneau sera posé dans le sens de la pente de la toiture.
- De finition mate. Les cadres et les supports doivent être de la même teinte que les panneaux.

2.1.2. Ouvrages en toiture / Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

3. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les façades seront :

- Pour celles sans pierre ou d'un appareillage de remplissage : enduites en favorisant des mortiers comportant des sables locaux, avec une finition lissée ou talochée fin ;
- 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 permettant 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.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellon de pierre ou fausse pierre de taille. Les matériaux incompatibles avec la tradition locale tels que briques, pans de bois, lauzes, ardoises et les revêtements plastiques et métalliques sont également interdits lorsqu'ils ne sont pas d'origine à la construction.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits ou crépis (briques, parpaings, etc.) est interdit.

Les travaux sur les constructions existantes (autres que les extensions et les démolitions / reconstructions) doivent :

- Respecter l'ordonnancement (rythmes verticaux et horizontaux) et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures notamment) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble ;
- Restaurer ou remplacer en respectant leurs caractéristiques (dimensions, proportions, profils, couleurs et matériaux...), les éléments décoratifs maçonnés, les menuiseries et les ferronneries de la construction existante dès lors qu'ils représentent des composantes fortes de la construction

3.1. Ouvertures / Percements de la façade

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

Toute façade doit maintenir une proportion de pleins supérieure aux vides.

3.2. Éléments techniques visibles en façade

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.

3.2.1. Climatiseurs

Les climatiseurs directement visibles depuis l'espace public sont interdits. La pose de climatiseurs à l'extérieur du bâtiment est admise :

- Sur les balcons si et seulement si le garde-corps du balcon permet de dissimuler efficacement le bloc de climatisation,
- En façade, si le bloc de climatisation est dissimulé par une grille composées de ventelles ou en tôle perforée.

Les installations extérieures seront à privilégier en position basse.

Les raccordements et câblages seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne devront en aucun cas être apparents ni en façade ni en toiture. L'évacuation des condensats sera traitée et aménagée de manière à ne pas être effectuée sur le domaine public.

3.2.2. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes d'eaux seront de section circulaire. Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

4. Menuiseries / Ferronneries

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 de manière à créer un contraste avec la façade de la construction. Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

Article 7. UB – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées peuvent se référencer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

1.1. En zone UB

Le coefficient d'espace libre de pleine terre est fixé à 10% de l'assiette foncière de la construction.

1.2. En secteur UB1

Le coefficient d'espace libre de pleine terre est fixé à 20% de l'assiette foncière de la construction.

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.

3. Clôtures

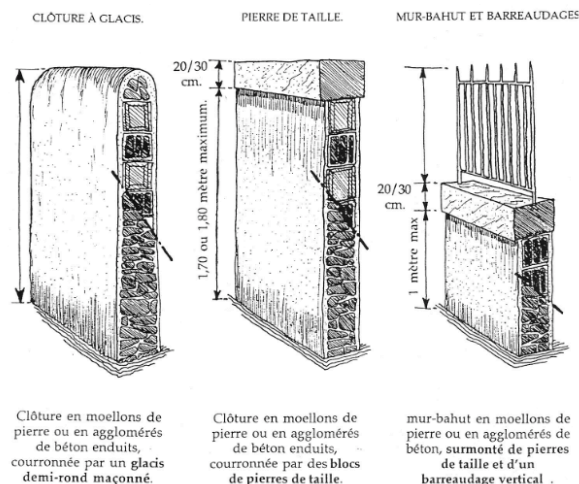
Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. Les brise-vues (bois, plastique, métal,) sont strictement interdits sur la voie publique. A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépend. Il est interdit de laisser à nu les éléments maçonnés des clôtures. La teinte du mur devra être en harmonie avec la teinte de la façade de la construction.

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.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée de 3 espèces végétales au minimum ou de plantes grimpantes plantées.

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures, si elles existent, seront d'une hauteur de 2,00 mètres maximum et correspondront aux éléments suivants :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis demi-rond maçonné,
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille,
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux ou de panneau rigide ajouré.



Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2,00 mètre de hauteur. Elles sont constituées :

- Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètre,
- Soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical ou de panneau rigide ajouré d'une hauteur de 0,80 mètres.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UB – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Cf. Dispositions générales du présent règlement

2. Voirie

Cf. Dispositions générales du présent règlement

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins 8m de large, que leur longueur n'excède pas 150 mètres et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

Article 9. UB – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement

ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine récente composée des extensions résidentielles prenant la forme de lotissements d'habitat individuel aux abords du centre-village et du péricentre de Castelnau-de-Guers.

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.

La zone UC comporte un secteur :

- UC1 qui correspond aux quartiers nord du village où la hauteur des constructions sera limitée afin de maintenir l'effet de village posé sur un promontoire et ainsi préserver la lecture de sa silhouette dans le grand paysage ;

Prescriptions particulières applicables à la zone

	UC	UC1
L151-41° / Emplacements réservés	X	-
L151-19° / Les protections patrimoniales Silhouette villageoise / Immeuble et construction / bâti vernaculaire isolé / bâti linéaire /	X	X
L151-23° / Les protections paysagères et écologiques Arbres isolés / Alignements d'arbres / Espace de biodiversité	X	X
L151-38° / Itinéraire à préserver	-	-
Évolution des constructions existantes et des ruines reconstructibles	-	-
L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu	X	X
L.102-1° / Projet d'intérêt Général (PIG)	-	-

Servitudes d'utilité publique

	UC	UC1
AC1 / Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords		
Château de Castelnau de Guers – Inscription MH du 13/02/2012 (PDA)	X	X
Moulin de Conas (localisé sur Pézenas) – Inscription du 25/04/2012 (R 500m)	-	-
Via Domitia (localisée sur Pinet) – Inscription MH 20/10/1995 (R 500m)	-	-
A2 / Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation		
Aqua Domitia - Maillon Nord Gardiole / Biterrois	-	-
AS1 / Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales		
Captage de Fillol – Commune de Florensac (PPE)	-	-
Puits de la Payne – Communes de Pézenas (PPR PPE)	-	-
Captage de la Bartasse – Commune de Pézenas (PPE)	-	-
Captage de l'Ornezon – Commune de Pinet (PPE)	-	-
Puits de Brasset – Commune de Pézenas (PPE)	-	-

I3 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz		
Florensac / Pézenas - DN100	X	-
Montpellier / Villeneuve les Béziers - DN202	-	-
I4 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques		
Ligne HTA Loupian / Pézenas 63 KV	-	-
Ligne HTA Balaruc / Florensac 225 KV	-	-
PM1 / Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers		
PPRN Bassin versant de la Peyne – Commune de Castelnau-de-Guers	X	X

Risques naturels

	UC	UC1
Inondation		
Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault	X	X
Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi	-	-
Retrait-gonflement des argiles		
Aléa retrait-gonflement des argiles	X	X
Feu de forêt		
Aléa feu de forêt	X	X
Obligation légale de Débroussaillage (OLD)	X	X

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. UC – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone UC / UC1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Exploitation forestière	INTERDIT
Habitation	Logement	AUTORISÉ
	Hébergement	AUTORISÉ
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Restauration	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Commerce de gros	INTERDIT
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AUTORISÉ
	Hôtels	AUTORISÉ
	Autres hébergements touristiques	INTERDIT
	Cinéma	INTERDIT
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	AUTORISÉ
	Salles d'art et de spectacle	INTERDIT
	Équipements sportifs	AUTORISÉ
	Lieux de culte	AUTORISÉ
	Autres équipements recevant du public	AUTORISÉ
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	INTERDIT
	Entrepôt	INTERDIT
	Bureau	AUTORISÉ
	Centre de congrès et d'exposition	INTERDIT
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	INTERDIT

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus.

Pour rappel : Les demandes d'autorisations d'urbanismes (permis de construire et déclarations préalables) inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Nonobstant l'avis de l'ABF, afin de préserver la silhouette villageoise, de garantir le maintien de la qualité architecturale et de favoriser l'insertion paysagère dans son environnement, tout travaux engagés sur des constructions devra faire l'objet d'une déclaration préalable et pourra être subordonnée à prescriptions spéciales au titre de l'application de l'article L.151.19° du code de l'urbanisme.

Article 2. UC – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

1. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

2. Locaux de commerce de gros, d'artisanat et de commerce de détail

Seuls sont autorisés les locaux dans la limite de 100 m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100 m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

3. Changement d'affectation

Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues à l'article 5.

4. Exploitations agricoles

Les exploitations agricoles existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter la qualité du cadre de vie des riverains ni les qualités paysagère et patrimoniale du site. Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

5. Divisions d'immeubles en logements

La création de tout nouveau logement issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L.126-18 du code de la construction et de l'habitat).

Article 3. UC – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UC – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise au sol des constructions

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

1.1. En zone UC

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à 40% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

1.1. En zone UC1

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à 30% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1. Dispositions générales

En UC, 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.

2.2. 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,
- 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° et 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.

2.3. Les saillies sur alignement

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à 4,00 mètres 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.

2.4. Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les bassins des piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées. Dans ce cas, la piscine ne devra pas excéder une hauteur maximale supérieure à 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

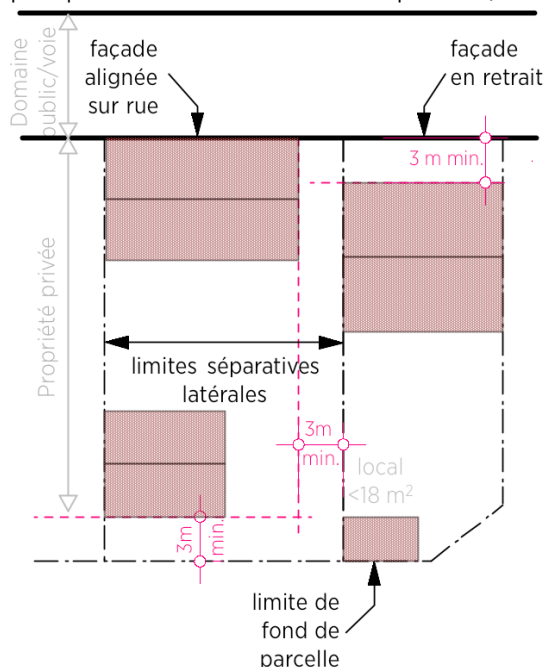
3.1. Dispositions générales

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3,00 mètres, mesuré de tout point du bâtiment jusqu'à la limite séparative de fond de parcelle.

3.2. 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 ;
- Lorsque la construction en limite n'excède pas une hauteur maximale des constructions de 4,00 mètres sur une largeur de 3,00 mètres par rapport à la limite (Cf Article 5 . Hauteur maximale).
- 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),
- Dans le cadre d'une opérations d'ensemble et dans le but de former une unité architecturale, la présente règle peut ne s'appliquer qu'aux limites extérieures de l'opération, et non obligatoirement à l'intérieur.



3.3. 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 1,00 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, la piscine ne devra pas excéder une hauteur maximale supérieure à 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

5. Hauteur maximale des constructions

En cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existant ayant une hauteur supérieure aux constructions attenantes, la hauteur de l'extension ou de la rénovation pourra atteindre celle de la construction existante.

5.1. En zone UC

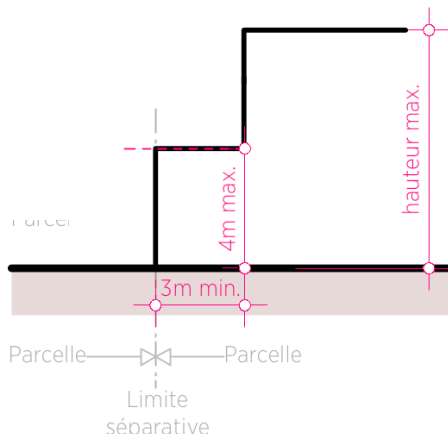
La hauteur maximale de toute construction ou installation est fixée à 8,00 mètres.

5.2. En zone UC1

La hauteur maximale de toute construction ou installation est fixée à 7,00 mètres.

5.3. Dispositions particulières

En limites séparatives, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4,00 mètres sur une largeur de 3,00 mètres par rapport à la limite. Au-delà des 3,00 mètres, les règles de prospect et la hauteur maximale autorisée s'appliquent.



Article 5. UC – STATIONNEMENT

1. Généralités

Cf. Dispositions générales du présent règlement

Nonobstant les règles édictées dans les dispositions générales, les règles suivantes sont à respecter :

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.
- Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues à l'article 5.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.
- La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.
- Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.
- Outre les dispositifs d'ombrage naturel (arbres hautes tiges ou structures végétalisées) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, les aires de stationnements extérieures peuvent bénéficier d'un dispositif d'ombrage photovoltaïque. Dans ce cas, ce dernier devra recouvrir au minimum 50% du nombre total d'emplacements. Les panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur des structures métal ou bois et leur hauteur ne pourra excéder 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

2. Règles applicables aux logements

Pour les logements existants, lorsque les stationnements existent, au moins 1 place véhicule et 1 emplacement vélo par logement doivent être maintenus.

Pour tout nouveau logement, il sera réalisé :

- au moins 2 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo.

Dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante, il sera réalisé :

- au moins 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par logement créé.

3. Artisanat, Commerce de détails et Bureau

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces de détails ou de bureau, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de Surface de Plancher.

4. Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article 6. UC – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

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.

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'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

1. 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).

2. Toiture et couverture

Les couvertures seront à deux ou quatre 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 couvertures seront réalisées en tuile canal de 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.

2.1.1. Débord de toiture

Les débords de toiture sont des éléments d'architecture traditionnels participant d'une part à la jonction entre la façade et la toiture, et d'autre part à éloigner les eaux de toiture des façades.

Toute construction doit disposer d'un débord de toiture lorsque ces dernières sont à pente de l'une des manières suivantes :

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à deux rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades ;
- Avancée de toiture habillée par un coffrage.

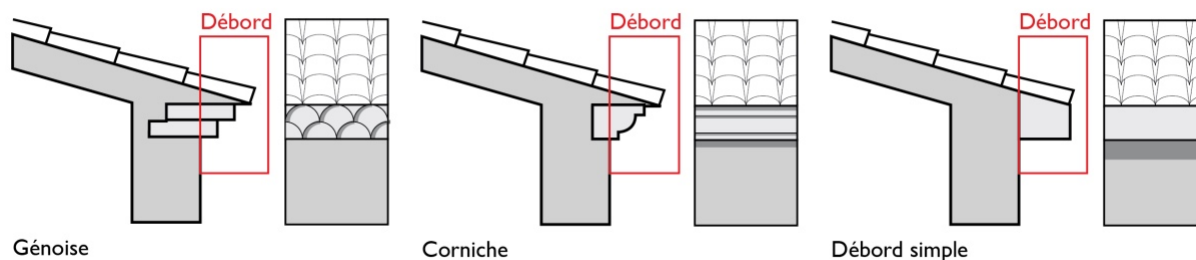


Schéma explicatif : Typologie de débords de toiture

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 1,00 mètre de saillie par rapport à la façade.

Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes en disposant. En aucun cas ces débords seront constitués d'une génoise.

2.1.2. Capteurs solaires

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le paysage urbain et à cet effet le " guide de l'insertion architecturales et paysagères des panneaux solaires à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projets " est annexé au présent règlement du PLU.

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) les capteurs solaires peuvent être autorisés.

En outre, lorsque les capteurs solaires ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ils doivent être :

- Posés en surimposition de la toiture, sur une seule bande de rive à rive (selon une géométrie rectangulaire simple) juste au-dessus de l'égout sans surplomber la corniche génoise ou le débord de toit. En aucun cas, ils ne pourront être proches du faîtage. Le plus long côté de chaque panneau sera posé dans le sens de la pente de la toiture.
- De finition mate. Les cadres et les supports doivent être de la même teinte que les panneaux.

Hors du périmètre de protection des Monuments Historiques les capteurs solaires sont autorisés dans les conditions décrites ci-dessous.

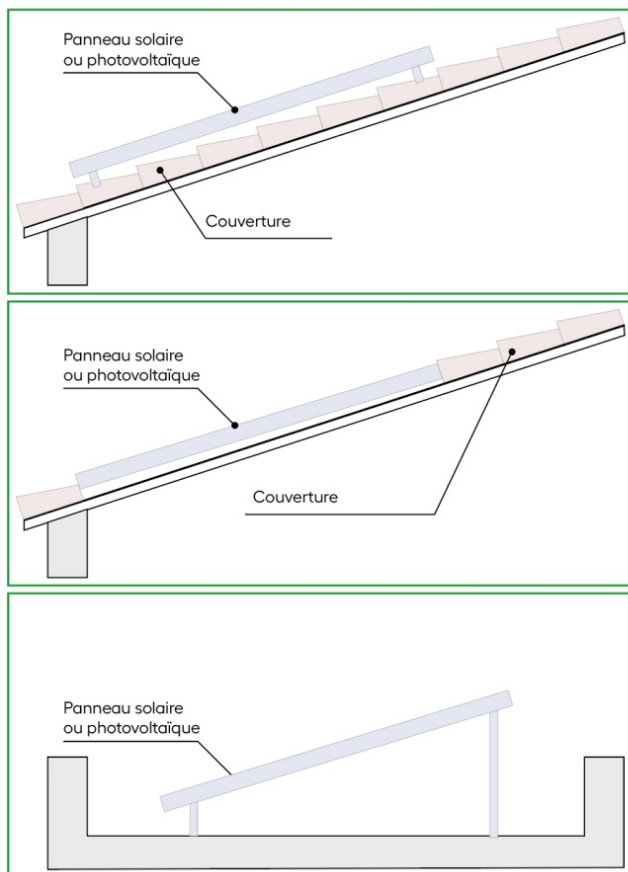
Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir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

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulés derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- Devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- Ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- La hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

Les faîtages et arêtiers seront traités de la même façon que les couvertures. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

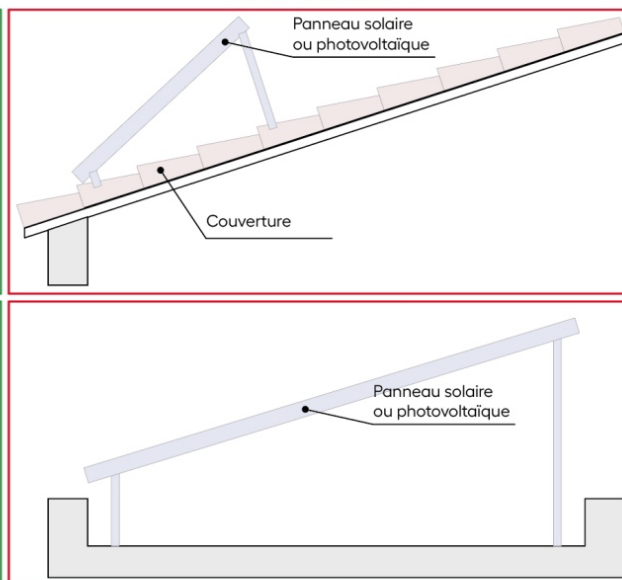


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

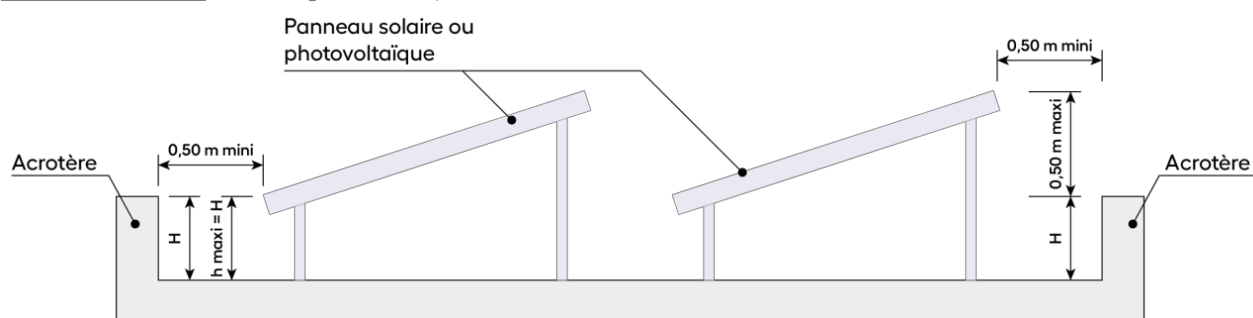


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

En outre, lorsque les capteurs solaires ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (en périmètre ABF ou non) , ils doivent être :

- Posés en surimposition de la toiture, sur une seule bande de rive à rive (selon une géométrie rectangulaire simple) juste au-dessus de l'égout sans surplomber la corniche génoise ou le débord de toit. En aucun cas, ils ne pourront être proches du faîtage. Le plus long côté de chaque panneau sera posé dans le sens de la pente de la toiture.
- De finition mate. Les cadres et les supports doivent être de la même teinte que les panneaux.

2.1.3. Ouvrages en toiture / Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

3. Façades

Les façades (agglomération de béton, brique...) seront enduites avec une finition d'aspect taloché ou gratté fin. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits ou crépis (briques, parpaings, etc.) est interdit.

4. Ouvertures / percements de la façade

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'ordonnement 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.

Toute façade doit maintenir une proportion de pleins supérieure aux vides.

Les percements doivent être ordonnés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples. Les linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits. Toute façade doit maintenir une proportion de pleins supérieure aux vides.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

4.1. Éléments techniques visibles en façade

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.

4.1.1. Climatiseurs

Les climatiseurs directement visibles depuis l'espace public sont interdits. La pose de climatiseurs à l'extérieur du bâtiment est admise :

- Sur les balcons si et seulement si le garde-corps du balcon permet de dissimuler efficacement le bloc de climatisation,
- En façade, si le bloc de climatisation est dissimulé par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée.

Les installations extérieures seront à privilégier en position basse et dans la mesure du possible dissimulées par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée.

Les raccordements et câblages seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne devront en aucun cas être apparents ni en façade ni en toiture. L'évacuation des condensats sera traitée et aménagée de manière à ne pas être effectuée sur le domaine public.

4.1.2. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes d'eaux seront de section circulaire. Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

4.1.3. Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

5. Menuiseries et ferronneries

Les menuiseries seront de préférence en bois, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC et sont peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite. Les menuiseries seront de teinte colorés et de teintes sombres de manière à créer un contraste avec la façade de la construction.

Les volets basculants ou roulants sont interdits sauf pour les rez-de-chaussée à vocation de commerces et activités de service. Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits. Les portails et portillons seront pleins et sans oculus d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées.

Article 7. UC – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées peuvent se référencer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

1.1. En zone UC

Le coefficient d'espace libre de pleine terre est fixé à 40% de l'assiette foncière de la construction.

1.2. En zone UC1

Le coefficient d'espace libre de pleine terre est fixé à 50% de l'assiette foncière de la construction.

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.

3. Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2,00 mètre de hauteur sur les emprises publiques. Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder 2,00 mètres.

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

Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement et elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement. La couleur de la clôture teinte sombre à moyenne (le blanc est interdit). Dans le cas d'un mur, sa teinte sera identique à celle de la façade de la construction.

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.

Les clôtures seront éventuellement doublées d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée de 3 espèces végétales ou de plantes grimpantes plantées.

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

- Soit un mur plein,
- Soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou de panneau rigide ajouré et doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 2,00 mètres).
- Soit de panneau rigide en treillis soudés, de panneau rigide ajouré ou de grillage souple (de teinte foncé) doublé obligatoirement d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée de 3 espèces végétales ou de plantes grimpantes plantées ;
- Soit d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée de 3 espèces végétales ou de plantes grimpantes plantées

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UC – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Cf. Dispositions générales du présent règlement

2. Voirie

Cf. Dispositions générales du présent règlement

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins 8m de large, que leur longueur n'excède pas 150 mètres et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

Article 9. UC – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement

ZONE UEP

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée qui comprend différents secteurs de Castelnau-de-Guers destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics. L'objectif est de maintenir ces espaces, leurs caractéristiques et leur vocation afin de permettre le développement de l'offre d'équipements dans la commune, mais aussi le renouvellement et le renforcement de l'offre existante.

La zone UEp couvre 3 secteurs du village :

- Secteur « Marcouï » : cimetière, aire de stationnements, salle des fêtes, terrains multisports ;
- Secteur « Cave coopérative » : terrains de tambourins, city-stade ;
- Secteur Est : station d'épuration.

La zone UEp « Cave coopérative » fait l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP Cave Coopérative). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

Prescriptions particulières applicables à la zone

	Uep
L151-41° / Emplacements réservés	-
L151-19° / Les protections patrimoniales Silhouette villageoise / Immeuble et construction / bâti vernaculaire isolé / bâti linéaire /	X
L151-23° / Les protections paysagères et écologiques Arbres isolés / Alignements d'arbres / Espace de biodiversité	X
L151-38° / Itinéraire à préserver	-
Évolution des constructions existantes et des ruines reconstructibles	-
L.151-28 ° / Dépassement des règles de constructibilités prévu	X
L.102-1° / Projet d'intérêt Général (PIG)	-

Servitudes d'utilité publique

	Uep
AC1 / Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords	
Château de Castelnau de Guers – Inscription MH du 13/02/2012 (PDA)	X
Moulin de Conas (localisé sur Pézenas) – Inscription du 25/04/2012 (R 500m)	-
Via Domitia (localisée sur Pinet) – Inscription MH 20/10/1995 (R 500m)	-
A2 / Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation	
Aqua Domitia - Maillon Nord Gardiole / Biterrois	-
AS1 / Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales	
Captage de Fillol – Commune de Florensac (PPE)	-
Puits de la Peyne – Communes de Pézenas (PPR PPE)	-
Captage de la Bartasse – Commune de Pézenas (PPE)	-
Captage de l'Ornezon – Commune de Pinet (PPE)	-
Puits de Brasset – Commune de Pézenas (PPE)	-

I3 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz	
Florensac / Pézenas - DN100	X
Montpellier / Villeneuve les Béziers - DN202	-
I4 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	
Ligne HTA Loupian / Pézenas 63 KV	-
Ligne HTA Balaruc / Florensac 225 KV	-
PM1 / Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers	
PPRN Bassin versant de la Payne – Commune de Castelnau-de-Guers	-

Risques naturels

	Uep
Inondation	
Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault	-
Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi	-
Retrait-gonflement des argiles	
Aléa retrait-gonflement des argiles	X
Feu de forêt	
Aléa feu de forêt	X
Obligation légale de Débroussaillage (OLD)	X

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. UEP – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone UEp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	INTERDIT
	Exploitation forestière	INTERDIT
Habitation	Logement	INTERDIT
	Hébergement	INTERDIT
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	INTERDIT
	Restauration	INTERDIT
	Commerce de gros	INTERDIT
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	INTERDIT
	Hébergement hôtelier et touristique	INTERDIT
	Cinéma	INTERDIT
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	INTERDIT
	Salles d'art et de spectacle	INTERDIT
	Équipements sportifs	AUTORISÉ
	Autres équipements recevant du public	AUTORISÉ
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	INTERDIT
	Entrepôt	INTERDIT
	Bureau	INTERDIT
	Centre de congrès et d'exposition	INTERDIT
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	INTERDIT

Pour rappel : Les demandes d'autorisations d'urbanismes (permis de construire et déclarations préalables) inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme.

Article 2. UEP – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

Non réglementé.

Article 3. UEP – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UEP – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Cas général

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à au moins 3,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

3. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur totale maximale autorisée est de 10,00m.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 5. UEP – STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales du présent règlement

Outre les dispositifs d'ombrage naturel (arbres hautes tiges ou structures végétalisées) à raison d'un arbre haute-tige pour 4 places, les aires de stationnements extérieures peuvent bénéficier d'un dispositif d'ombrage photovoltaïque. Dans ce cas, ce dernier devra recouvrir au minimum 50% du nombre total d'emplacements. Les panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur des structures métal ou bois et leur hauteur ne pourra excéder 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Article 6. UEP – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le paysage urbain et à cet effet le " guide de l'insertion architecturales et paysagères des panneaux solaires à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projets " est annexé au présent règlement du PLU.

Article 7. UEP – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements véhicule.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.

3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre exceptée pour les établissements d'enseignement où la hauteur maximale est de 3,00 mètres.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UEP – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Cf. Dispositions générales du présent règlement

2. Voirie

Cf. Dispositions générales du présent règlement

Article 9. UEP – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 0AU

Caractère de la zone

La zone située en entrée de ville Est depuis la route départementale RD161 depuis Pomerols se situe en continuité de l'urbanisation existante et en limite avec le ruisseau de Marcouï, les espaces agricoles et naturels de Castelnau-de-Guers.

La zone « Marcouï » est bloquée car insuffisamment équipée et/ou nécessitant des études complémentaires. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme après modification du PLU sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et sera soumise à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise à niveau des réseaux de la commune, notamment eau potable et assainissement, afin de satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

La zone 0AU constitue le prolongement naturel des zones d'extensions urbaines vers l'est et permettra de compléter l'offre d'équipements et d'infrastructures publiques et d'accueillir de nouveaux logements tout en traitant et valorisant les franges urbaines.

Prescriptions particulières applicables à la zone

	0AU
L151-41° / Emplacements réservés	-
L151-19° / Les protections patrimoniales Silhouette villageoise / Immeuble et construction / bâti vernaculaire isolé / bâti linéaire /	-
L151-23° / Les protections paysagères et écologiques Arbres isolés / Alignements d'arbres / Espace de biodiversité	-
L151-38° / Itinéraire à préserver	-
Évolution des constructions existantes et des ruines reconstructibles	-
L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu	-
L.102-1° / Projet d'intérêt Général (PIG)	-

Servitudes d'utilité publique

	0AU
AC1 / Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords	
Château de Castelnau de Guers – Inscription MH du 13/02/2012 (PDA)	-
Moulin de Conas (localisé sur Pézenas) – Inscription du 25/04/2012 (R 500m)	-
Via Domitia (localisée sur Pinet) – Inscription MH 20/10/1995 (R 500m)	-
A2 / Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation	
Aqua Domitia - Maillon Nord Gardiole / Biterrois	-
AS1 / Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales	
Captage de Fillol – Commune de Florensac (PPE)	-
Puits de la Payne – Communes de Pézenas (PPR PPE)	-
Captage de la Bartasse – Commune de Pézenas (PPE)	-
Captage de l'Ornezon – Commune de Pinet (PPE)	-
Puits de Brasset – Commune de Pézenas (PPE)	-

I3 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz	
Florensac / Pézenas - DN100	-
Montpellier / Villeneuve les Béziers - DN202	-
I4 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	
Ligne HTA Loupian / Pézenas 63 KV	-
Ligne HTA Balaruc / Florensac 225 KV	-
PM1 / Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers	
PPRN Bassin versant de la Payne – Commune de Castelnau-de-Guers	-

Risques naturels

	OAU
Inondation	
Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault	-
Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi	-
Retrait-gonflement des argiles	
Aléa retrait-gonflement des argiles	X
Feu de forêt	
Aléa feu de forêt	X
Obligation légale de Débroussaillage (OLD)	X

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. OAU – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone OAU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	INTERDIT
	Exploitation forestière	INTERDIT
Habitation	Logement	INTERDIT
	Hébergement	INTERDIT
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	INTERDIT
	Restauration	INTERDIT
	Commerce de gros	INTERDIT
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	INTERDIT
	Hôtels	INTERDIT
	Autres hébergements touristiques	INTERDIT
	Cinéma	INTERDIT
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	INTERDIT
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	INTERDIT
	Salles d'art et de spectacle	INTERDIT
	Équipements sportifs	INTERDIT
	Lieux de culte	INTERDIT
	Autres équipements recevant du public	INTERDIT
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	INTERDIT
	Entrepôt	INTERDIT
	Bureau	INTERDIT
	Centre de congrès et d'exposition	INTERDIT
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	INTERDIT

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus,

Article 2. OAU – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

1. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

Article 3. OAU – MIXITÉ SOCIALE

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 4 logements locatifs sociaux.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. OAU – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3. Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Non réglementé.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

5. Hauteur des constructions

Non réglementé.

6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Article 5. OAU – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 6. OAU – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 7. OAU – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Non réglementé.

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.

3. Clôtures

Non réglementé.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. OAU – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Cf. Dispositions générales du présent règlement

2. Voirie

Cf. Dispositions générales du présent règlement

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins 8m de large, que leur longueur n'excède pas 150 mètres et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

Article 9. OAU – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement

0AU.

ZONE 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit de zones équipées destinées à être urbanisées à court et moyen terme dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone 1AU comporte deux secteurs :

➤ 1AU1 Secteur « la Descole »

Située en entrée de ville Est depuis la route départementale RD161 en provenance de Pomerols, le secteur est en continuité de l'urbanisation existante et en limite avec le ruisseau de Marcouï, les espaces agricoles et naturels de Castelnau-de-Guers. Ce secteur constitue le prolongement naturel des zones d'extensions urbaines vers l'est et permettra d'accueillir de nouveaux logements tout en traitant et valorisant les franges urbaines en fin d'urbanisation.

➤ 1AU2 Secteur « Cave coopérative »

Ce secteur fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain. La façade de la cave coopérative constitue un élément emblématique du patrimoine historique, culturel et économique du territoire et est protégée au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme. Le maintien de cette façade permettra la préservation de l'identité villageoise et permettra d'y articuler de nouvelles constructions de morphologie urbaine variées (collectif, individuel, individuel dense) et de favoriser la mixité fonctionnelle dans le secteur.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec ces dernières.

Prescriptions particulières applicables à la zone

	1AU1	1AU2
L151-41° / Emplacements réservés	-	-
L151-19° / Les protections patrimoniales Silhouette villageoise / Immeuble et construction / bâti vernaculaire isolé / bâti linéaire /	-	X
L151-23° / Les protections paysagères et écologiques Arbres isolés / Alignements d'arbres / Espace de biodiversité	X	X
L151-38° / Itinéraire à préserver	-	-
Évolution des constructions existantes et des ruines reconstructibles	-	-
L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu	X	X
L.102-1° / Projet d'intérêt Général (PIG)	-	-

Servitudes d'utilité publique

	1AU1	1AU2
AC1 / Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords		
Château de Castelnau de Guers – Inscription MH du 13/02/2012 (PDA)	X	-
Moulin de Conas (localisé sur Pézenas) – Inscription du 25/04/2012 (R 500m)	-	-
Via Domitia (localisée sur Pinet) – Inscription MH 20/10/1995 (R 500m)	-	-
A2 / Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation		
Aqua Domitia - Maillon Nord Gardiole / Biterrois	-	

AS1 / Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales		
Captage de Fillol – Commune de Florensac (PPE)	-	-
Puits de la Peyne – Communes de Pézenas (PPR PPE)	-	-
Captage de la Bartasse – Commune de Pézenas (PPE)	-	-
Captage de l'Ornezon – Commune de Pinet (PPE)	-	-
Puits de Brasset – Commune de Pézenas (PPE)	-	-
I3 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz		
Florensac / Pézenas - DN100	-	X
Montpellier / Villeneuve les Béziers - DN202	-	-
I4 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques		
Ligne HTA Loupian / Pézenas 63 KV	-	-
Ligne HTA Balaruc / Florensac 225 KV	-	-
PM1 / Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers		
PPRN Bassin versant de la Peyne – Commune de Castelnau-de-Guers	-	-

Risques naturels

	1AU1	1AU2
Inondation		
Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault	-	-
Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi	-	-
Retrait-gonflement des argiles		
Aléa retrait-gonflement des argiles	X	X
Feu de forêt		
Aléa feu de forêt	X	
Obligation légale de Débroussaillage (OLD)	X	

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. 1AU – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone	
		1AU1	1AU2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	INTERDIT	INTERDIT
	Exploitation forestière	INTERDIT	INTERDIT
Habitation	Logement	AUTORISÉ	AUTORISÉ
	Hébergement	INTERDIT	INTERDIT
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	INTERDIT	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Restauration	INTERDIT	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Commerce de gros	INTERDIT	INTERDIT
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	INTERDIT	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Hôtels	INTERDIT	INTERDIT
	Autres hébergements touristiques	INTERDIT	INTERDIT
	Cinéma	INTERDIT	INTERDIT
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	INTERDIT	AUTORISÉ
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ SOUS CONDITION	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	INTERDIT	INTERDIT
	Salles d'art et de spectacle	INTERDIT	INTERDIT
	Équipements sportifs	INTERDIT	INTERDIT
	Lieux de culte	INTERDIT	INTERDIT
	Autres équipements recevant du public	INTERDIT	AUTORISÉ
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	INTERDIT	INTERDIT
	Entrepôt	INTERDIT	INTERDIT
	Bureau	INTERDIT	INTERDIT
	Centre de congrès et d'exposition	INTERDIT	INTERDIT
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	INTERDIT	INTERDIT

Les secteurs 1AU1 et 1AU2 font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5,00 mètres, support inclus,

Article 2. 1AU – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

1. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

2. Locaux de commerce et activités de services

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Le commerce de détail ;
- La restauration ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Changement d'affectation

3. Changement d'affectation

Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues à l'article 5.

4. Changements de destination

Tout changement de destination est interdit.

5. Divisions d'immeubles en logements

La création de tout nouveau logement issu d'une division d'un bâti existant est interdite.

Article 3. 1AU – MIXITÉ SOCIALE

1. En secteur 1AU2

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 10 logements locatifs sociaux.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. 1AU – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions et installations doivent être édifiées en retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer et mesuré de tout point du bâtiment jusqu'à la limite.

Un retrait différent peut être appliqué si celui-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

2.1. Dispositions générales

Les constructions et installations doivent être édifiées en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, mesuré de tout point du bâtiment jusqu'à la limite.

2.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises :

- A condition que la hauteur maximale des constructions n'excède pas à 4,00 mètres sur une largeur de 3,00 mètres à partir de la limite latérale.
- Dans le cadre de constructions à usage d'habitat groupé et dans le but de former une unité architecturale, les constructions peuvent être contiguës.

3. Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les bassins piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées et des limites séparatives. Dans ce cas, la piscine ne devra pas excéder une hauteur maximale supérieure à 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

5. Hauteur des constructions

En cas d'extension, de rénovation ou de requalification de bâtiments existant ayant une hauteur supérieure aux constructions attenantes, la hauteur de l'extension, de la rénovation ou de la requalification pourra atteindre celle de la construction existante.

5.1. En secteur 1AU1

La hauteur maximale de toute construction ou installation est fixée à 8,00 mètres.

5.2. En secteur 1AU2

La hauteur maximale de toute construction ou installation est fixée à

- 8,00 mètres pour des constructions à usage d'habitat individuel et groupé ;
- 12,00 mètres pour des constructions à usage d'habitat collectif.

5.3. Dispositions particulières

En limites séparatives, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4,00 mètres sur une largeur de 3,00 mètres par rapport à la limite. Au-delà des 3,00 mètres, les règles de prospect et la hauteur maximale autorisée s'appliquent.

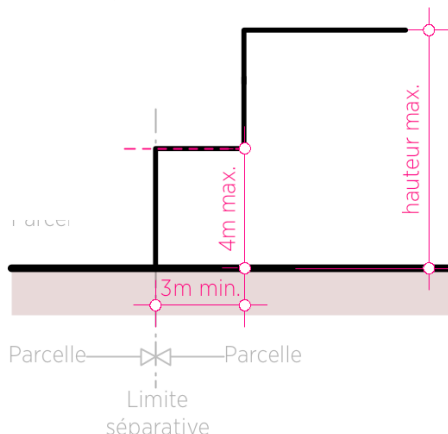


Schéma explicatif : Hauteur des constructions dans le cas d'une implantation en limite séparative

En limite séparative, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat groupé peut être admise dans le but de former une unité architecturale et uniquement si les constructions sont contiguës.

6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Article 5. 1AU – STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales du présent règlement

Nonobstant les règles édictées dans les dispositions générales, les règles suivantes sont à respecter :

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.
- Les changements d'affectation des garages, caves et remises servant au stationnement des véhicules sont autorisés uniquement si les obligations en terme sont respectées dans les conditions prévues à l'article 5.
- Les aires de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieure des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.
- La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.
- Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.
- Outre les dispositifs d'ombrage naturel (arbres hautes tiges ou structures végétalisées) à raison d'un arbre de haute-tige pour 4 places, les aires de stationnements extérieures peuvent bénéficier d'un dispositif d'ombrage photovoltaïque. Dans ce cas, ce dernier devra recouvrir au minimum 50% du nombre total d'emplacements. Les panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur des structures métal ou bois et leur hauteur ne pourra excéder 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

1. Règles applicables aux logements

Pour les constructions de logements, il sera réalisé,

- au moins 2 places de stationnement véhicule ouvertes sur les voies et emprises publiques et 1 emplacement vélo;
- 0,5 place de stationnement véhicule sur les voies et emprises publiques pour chaque unité de logement.

Pour les constructions de logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement ;
- 0,5 place de stationnement véhicule sur les voies et emprises publiques pour chaque unité de logement.

Les places de stationnement visiteurs peuvent être positionnées en accompagnement de la voie ou groupées en aire de stationnement collective. Elles devront mettre en place soit un dispositif d'ombrage naturel à raison de plantation d'un d'arbre de haute tige pour 4 places visiteurs soit un dispositif en ombrière photovoltaïque.

Pour toute opération dépassant 200 m² de Surface de Plancher, un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnements sécurisés des 2 roues, facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2,5 mètres carrés minimum par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs.

2. Règles applicables aux commerces et activités de services

Pour les constructions à usage de commerces et activités de services, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 75 m² de Surface de Plancher.

Article 6. 1AU – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

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.

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'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

1. Couleur

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

2. Toitures et couvertures

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

Les couvertures seront réalisées en tuile canal de 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.

2.1.1. Débord de toiture

Les débords de toiture sont des éléments d'architecture traditionnels participant d'une part à la jonction entre la façade et la toiture, et d'autre part à éloigner les eaux de toiture des façades.

Toute construction doit disposer d'un débord de toiture lorsque ces dernières sont à pente de l'une des manières suivantes :

- Une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à deux rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades ;
- Avancée de toiture habillée par un coffrage.

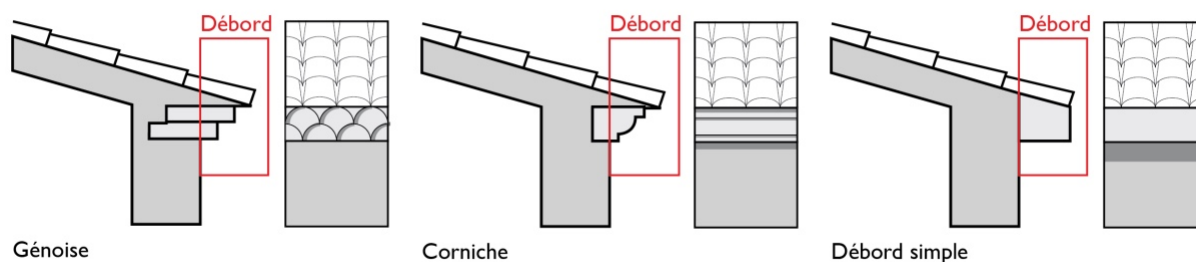


Schéma explicatif : Typologie de débords de toiture

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 1,00 mètre de saillie par rapport à la façade. Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes en disposant. En aucun cas ces débords seront constitués d'une génoise.

2.1.2. Ouvrages en toiture / Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

3. Façades

Les façades (agglomération de béton, brique...) seront enduites avec une finition d'aspect taloché ou gratté fin. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits ou crépis (briques, parpaings, etc.) est interdit.

4. Ouvertures / Percements de la façade et menuiseries

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples. Les linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits. Toute façade doit maintenir une proportion de pleins supérieure aux vides.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits. Les portails et portillons seront pleins et sans oculus d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées.

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC et sont peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite. Les menuiseries seront de teinte colorées et de teintes sombres de manière à créer un contraste avec la façade de la construction.

4.1. Éléments techniques visibles en façade

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.

4.1.1. Climatiseurs

Les climatiseurs directement visibles depuis l'espace public sont interdits. La pose de climatiseurs à l'extérieur du bâtiment est admise :

- Sur les balcons si et seulement si le garde-corps du balcon permet de dissimuler efficacement le bloc de climatisation,
- En façade, si le bloc de climatisation est dissimulé par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée.

Les installations extérieures seront à privilégier en position basse.

Les raccordements et câblages seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne devront en aucun cas être apparents ni en façade ni en toiture. L'évacuation des condensats sera traitée et aménagée de manière à ne pas être effectuée sur le domaine public.

4.1.2. Capteurs solaires

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le paysage urbain et à cet effet le " guide de l'insertion architecturales et paysagères des panneaux solaires à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projets " est annexé au présent règlement du PLU.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils 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.

Les capteurs solaires pourront être interdits s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Ils doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant.

Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

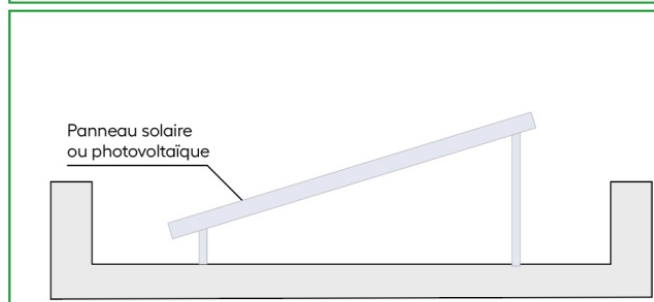
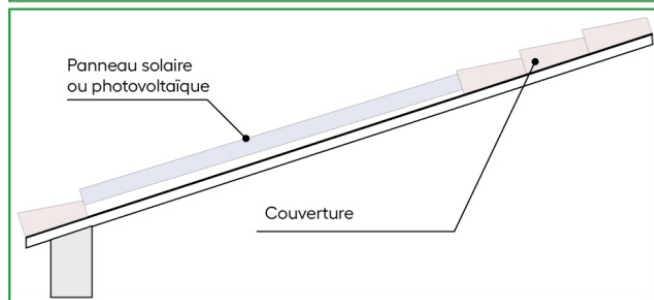
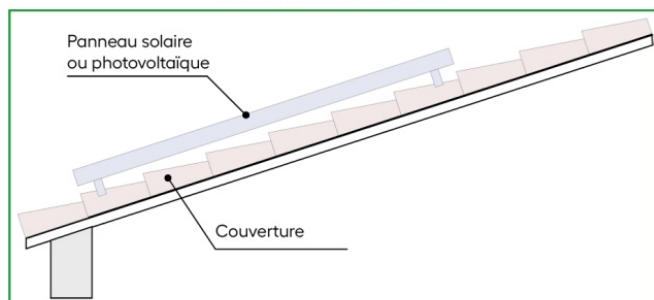
- Devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- Ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- La hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

En outre, lorsque les capteurs solaires ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ils doivent être :

- Posés en surimposition de la toiture, sur une seule bande de rive à rive (selon une géométrie rectangulaire simple) juste au-dessus de l'égout sans surplomber la corniche génoise ou le débord de toit. En aucun cas, ils ne pourront être proches du faîtage. Le plus long côté de chaque panneau sera posé dans le sens de la pente de la toiture.
- De finition mate. Les cadres et les supports doivent être de la même teinte que les panneaux.

Les faîtages et arêtières seront traités de la même façon que les couvertures. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

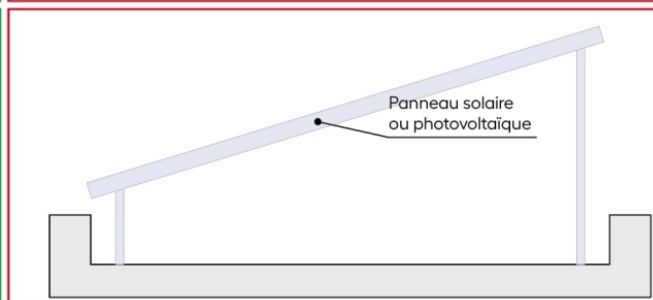
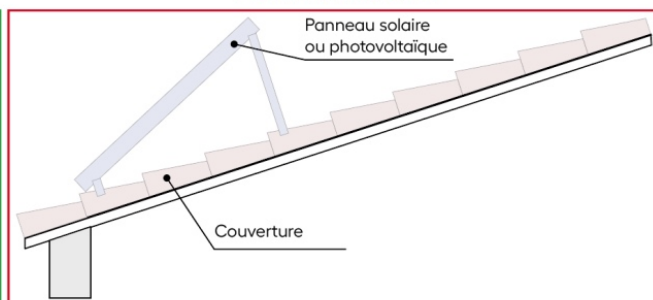


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

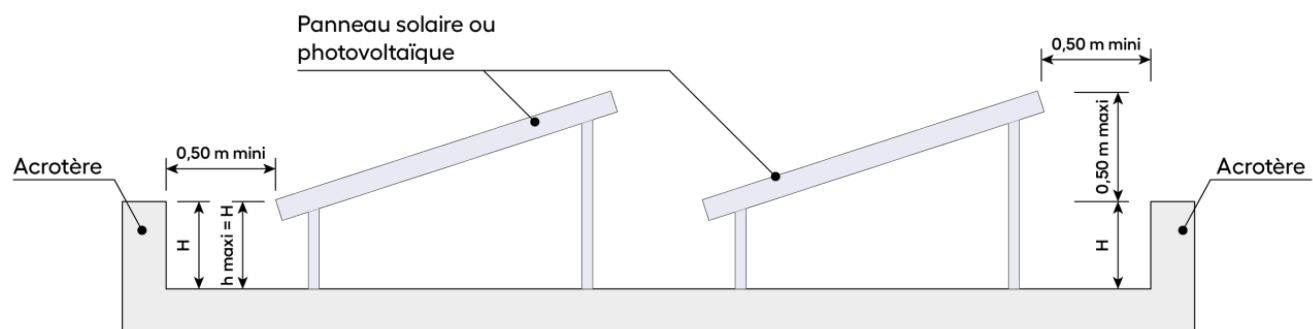


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

4.1.3. Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

Article 7. 1AU – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées peuvent se référencer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Le coefficient d'espace libre de pleine terre est fixé à 40% de l'assiette foncière de la construction. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, cette obligation peut s'appliquer à l'échelle de l'opération, considérant notamment les espaces verts en emprises publiques, en emprises privées ou les bassins de rétention s'ils sont de pleine terre et paysagers.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige par tranche de 75 m² minimum d'espace libre.

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.

3. Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur. La hauteur totale d'un portail et de ses pilastres ou dispositifs de soutènement, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

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

Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement et elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement. La couleur de la clôture teinte sombre à moyenne (le blanc est interdit). Dans le cas d'un mur, sa teinte sera identique à celle de la façade de la construction.

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.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. 1AU – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Cf. Dispositions générales du présent règlement

2. Voirie

Cf. Dispositions générales du présent règlement

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins 8m de large, que leur longueur n'excède pas 150 mètres et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

Article 9. 1AU – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

Les zones agricoles sont des zones de richesse naturelles, à protéger en raison de la valeur agronomique des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol. Cette zone agricole comporte des enjeux paysagers importants. Les constructions nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles peuvent être autorisées mais sont strictement limitées à un périmètre restreint. Certaines constructions d'intérêt collectif et services publics peuvent être également autorisées. Cette zone occupe une grande partie du territoire avec la zone naturelle avec laquelle elle est très imbriquée. La zone agricole comprend le secteur suivant :

- Ah : il s'agit d'un secteur agricole, en dehors de l'enveloppe urbaine existante, se développant autour des services techniques de la commune et destiné à accueillir des constructions à usage exclusivement agricole sous réserve d'être destinés au stockage de matériels liés à des exploitations agricoles (STECAL).
Le secteur Ah est urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est conditionné à :
 - Une étude quantitative et qualitative de la ressource en eau issue du forage privé communal et une adéquation besoins / ressources.
 - La mise en place de la défense incendie adéquate. En cas d'insuffisance de la ressource des dispositifs de stockage devront être mis en place.
 - Dans le cas où les constructions généreraient des eaux usées, celles-ci devraient être prise en charge par un dispositif d'assainissement non collectif.

Le secteur Ah fait l'objet d'un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP hameau agricole). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

Prescriptions particulières applicables à la zone

	A	Ah
L151-41° / Emplacements réservés	X	-
L151-19° / Les protections patrimoniales Silhouette villageoise / Immeuble et construction / bâti vernaculaire isolé / bâti linéaire	X	-
L151-23° / Les protections paysagères et écologiques Arbres isolés / Alignements d'arbres / Espace de biodiversité	X	-
L151-38° / Itinéraire à préserver	X	-
Évolution des constructions existantes et des ruines reconstructibles	X	X
L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu	-	-
L.102-1° / Projet d'intérêt Général (PIG)	-X	-

Servitudes d'utilité publique

	A	Ah
AC1 / Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords		
Château de Castelnau de Guers – Inscription MH du 13/02/2012 (PDA)	X	-
Moulin de Conas (localisé sur Pézenas) – Inscription du 25/04/2012 (R 500m)	X	-
Via Domitia (localisée sur Pinet) – Inscription MH 20/10/1995 (R 500m)	X	-
A2 / Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation		
Aqua Domitia - Maillon Nord Gardiole / Biterrois	X	-
AS1 / Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales		
Captage de Fillol – Commune de Florensac (PPE)	X	-
Puits de la Payne – Communes de Pézenas (PPR PPE)	X	-
Captage de la Bartasse – Commune de Pézenas (PPE)	X	-
Captage de l'Ornezon – Commune de Pinet (PPE)	X	-
Puits de Brasset – Commune de Pézenas (PPE)	X	-
I3 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz		
Florensac / Pézenas - DN100	X	-
Montpellier / Villeneuve les Béziers - DN202	X	-
I4 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques		
Ligne HTA Loupian / Pézenas 63 KV	X	-
Ligne HTA Balaruc / Florensac 225 KV	X	-
PM1 / Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers		
PPRN Bassin versant de la Payne – Commune de Castelnau-de-Guers	X	-

Risques et aléas

	A	Ah
Inondation		
Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault	X	-
Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi	X	X
Retrait-gonflement des argiles		
Aléa retrait-gonflement des argiles	X	X
Feu de forêt		
Aléa feu de forêt	X	X
Obligation légale de Débroussaillage (OLD)	X	X

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. A – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Statut dans la zone ou le secteur	
		A	Ah
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUTORISÉ SOUS CONDITION	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Exploitation forestière	INTERDIT	INTERDIT
Habitation	Logement	AUTORISÉ SOUS CONDITION	INTERDIT
	Hébergement	INTERDIT	INTERDIT
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	AUTORISÉ SOUS CONDITION	INTERDIT
	Restauration	INTERDIT	INTERDIT
	Commerce de gros	INTERDIT	INTERDIT
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AUTORISÉ SOUS CONDITION	INTERDIT
	Hôtels	INTERDIT	INTERDIT
	Autres hébergements touristiques	INTERDIT	INTERDIT
	Cinéma	INTERDIT	INTERDIT
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	INTERDIT	INTERDIT
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ SOUS CONDITION	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	INTERDIT	INTERDIT
	Salles d'art et de spectacle	INTERDIT	INTERDIT
	Équipements sportifs	INTERDIT	INTERDIT
	Lieux de culte	INTERDIT	INTERDIT
	Autres équipements recevant du public	INTERDIT	INTERDIT
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	INTERDIT	INTERDIT
	Entrepôt	INTERDIT	INTERDIT
	Bureau	INTERDIT	INTERDIT
	Centre de congrès et d'exposition	INTERDIT	INTERDIT
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	INTERDIT	INTERDIT

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages et affectations du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les dépôts (y compris de terre) dans les zones humides, berges de cours d'eau, fossés et ripisylves.
- Toute destruction de talus, bosquets, bandes enherbées ou haies contribuant à la bonne gestion des eaux pluviales (ralentissement des ruissellements, réduction du transfert en polluants, ...)
- Les aires de loisirs motorisées,
- Le stationnement / l'installation de caravanes,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Les centrales photovoltaïques au sol sauf si elles rentrent dans le cadre d'un projet agri-photovoltaïque à titre expérimental ;
- Les éoliennes terrestres,
- Les ICPE à vocation d'exploitation du sous-sol, d'activités Industrielles d'activités énergétiques, de production et de transformation des métaux, d'industrie minière, d'industrie chimique, de gestion des déchets.

Article 2. A – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

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.
- Toute zone humide, berge ou ripisylve ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place.
- Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ou de mettre en place des mesures compensatoires :
 - Les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles et à l'aménagement d'espace naturel ;
 - Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
 - Les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations) quand ils rentrent dans le cadre d'une compétence GEMAPI,
 - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).
 - La création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales quand ils sont prévus dans le cadre d'un schéma directeur de gestion pluviales.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

1. Exploitations agricoles

En A, les extensions et les nouvelles constructions ne sont autorisées que sur les exploitations agricoles existantes lorsque qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et elles doivent respecter les dispositions ci-après :

- Les nouvelles constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, à la production ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ;
- Les nouvelles constructions et installations doivent être nécessaires à la transformation, à la préparation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- les extensions des constructions existantes doivent être nécessaires à l'exploitation agricole;
- Les locaux techniques et industriels, sont autorisés s'ils sont complémentaires et liés aux activités agricoles.

Dans le cas où les extensions ne pourraient pas être intégrées dans la volumétrie des constructions existantes et en cas d'impossibilité technique d'implantation des nouvelles constructions à proximité immédiate du bâtiment agricole existant principal de l'exploitation, l'implantation des extensions et des nouvelles constructions, sont autorisés à une distance de 50 mètres maximum par rapport au bâtiment agricole principal existant, et ce, mesuré en tout point du nouveau bâtiment (Cf. Schéma explicatif en suivant).

En zone A toutes les constructions et installations n'entrant pas dans les dispositions précédemment énoncées sont interdites.

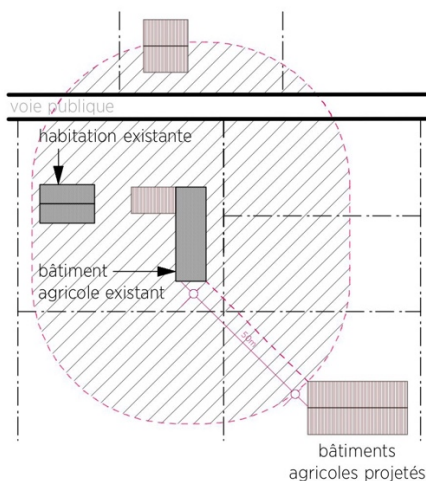


Schéma explicatif : Implantation des extensions ou nouveaux bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole

En Ah, sont autorisées :

- L'extension des locaux techniques des administrations publiques dans la limite d'une emprise ne pouvant dépasser 20% de l'emprise bâtie totale existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les nouvelles constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole mais uniquement destinées au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des administrations publiques et assimilés, aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable, les réseaux de télécommunications, réseaux électriques et autres réseaux assimilés (fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, micro station d'épuration...) et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de tous ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Seules les éoliennes terrestres sont interdites.

3. Logements

En A uniquement, les extensions des logements existants sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- jusqu'à concurrence de 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- à condition que la destination initiale ne soit pas changée ;
- qu'aucun logement supplémentaire ne soit créé
- que les extensions soient contiguës à au moins une construction existante ;
- que la hauteur soit au plus égale à celle de la construction contiguë ;
- que la construction existante soit légale.

Le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole est autorisée dans la limite de 160 mètres carrés et que le logement ne puisse pas être disjoint de l'exploitation agricole (existence d'un lien physique bâti entre les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'exploitation sur une longueur minimale de 3,00 mètres). Une dérogation à la règle d'existence d'un lien physique peut être accordée pour les logements à proximité des bâtiments d'élevage notamment.

Dans la mesure où ils respectent les seuils fixés, les logements qui ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisés :

- Chambre d'hôte ou meublé de tourisme: limité à 5 chambres et capacité d'accueil 15 personnes au maximum.

4. Piscines et annexes

En A uniquement, les piscines et annexes à la construction principale à usage de logement sont autorisées sous conditions :

- Qu'elles soient rattachées à une construction existante à vocation de logement (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) ;
- Qu'elle soit implantée sur la même unité foncière qu'une construction existante d'habitation ;
- Que la distance mesurée entre les deux points les plus proches soit au plus de 20,00 mètres entre la construction principale existante ou son agrandissement éventuel et la piscine ;
- Que l'emprise au sol maximale du bassin de piscine et annexes n'excède pas plus de 60 m².

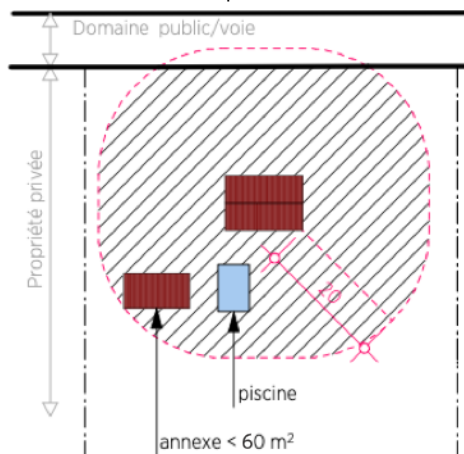


Schéma explicatif : Agence Actions Territoires

5. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à la seule condition qu'elles soient uniquement liées à usage d'exploitation agricole ou forestière (Cf. Section 1 article 1) et sous réserve des conditions visées en sections 2 et 3 ci-dessous. Les ICPE doivent satisfaire à l'ensemble des formalités administratives tant du point de vue du code de l'urbanisme que du code de l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

6. Changements de destination

Tout changement de destination est interdit.

7. Dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes et ruines reconstructibles

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

Article 3. A – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. A – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

En A, en tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ; l'implantation des constructions sera en recul de 5,00 mètres minimum.

En Ah, en tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ; l'implantation des constructions sera en recul de 3,00 mètres minimum.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

En A, sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5,00 mètres minimum.

En Ah, sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées avec un recul de 3,00 mètres minimum.

3. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

En toute zone et tout secteur, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En secteur A :

- pour les extensions des constructions existantes (exploitation agricole ou logement), la hauteur maximale est fixée à la plus grande des hauteurs de la construction existante ;
- Pour les constructions nouvelles à vocation de logement, la hauteur totale maximale est de 8,00 mètres ;
- Pour les annexes à la construction principale à usage de logement, la hauteur totale maximale est de 4,00 mètres ;
- Pour les constructions nouvelles à usage agricole, la hauteur totale maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres.

En secteurs Ah : La hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres pour les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes.

4. Emprise au sol des constructions

En zone A, les annexes à la construction principale à usage de logement et les piscines auront une emprise au sol totale maximale de 60 m².

En secteur Ah, l'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de l'assiette foncière des constructions.

Article 5. A – STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales du présent règlement

En secteur Ah, pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques, seront aménagées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport de service, des visiteurs ; ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Article 6. A – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 de Code de l'Urbanisme).

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Il en va de même avec les bâtiments annexes à la construction principale à usage de logement. Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toiture et couverture

1.1. Toiture

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 30% et 33%.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées et admettront une pente minimale de 5%. Sont acceptées des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toiture terrasse, toiture métallique, bac acier, couverture en verre, rouleau d'asphalte, etc...). Les toitures plates ou à faibles pentes seront intégrées et dissimulées derrière l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

1.1.1. Débord de toiture

Les débords de toiture sont des éléments d'architecture traditionnels participant d'une part à la jonction entre la façade et la toiture, et d'autre part à éloigner les eaux de toiture des façades.

Toute construction doit disposer d'un débord de toiture lorsque ces dernières sont à pente de l'une des manières suivantes :

- Une gènoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à deux rangs et dont chaque rang peut être dissocié avec un parefeuille ;
- Une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades ;
- Avancée de toiture habillée par un coffrage.

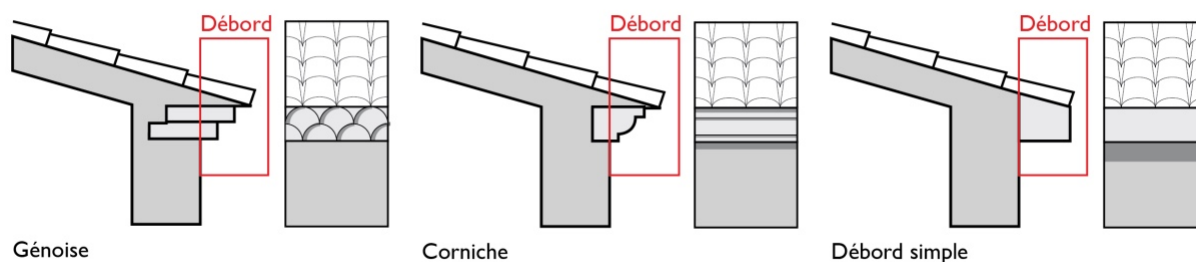


Schéma explicatif : Typologie de débords de toiture

Les débords de toiture, par quelque moyen que ce soit, sont limités à 1,00 mètre de saillie par rapport à la façade.

Les débords de toiture sur les rives latérales des murs pignons doivent rester l'exception et limités aux constructions existantes en disposant. En aucun cas ces débords seront constitués d'une gènoise.

1.1.2. Ouvrages en toiture / Souches de cheminée

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V.M.C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

1.2. Couvertures

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte rose clair ou paille ou vieilles non uniformes. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usages d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel sont autorisés sous réserve qu'elle soit mat et foncé.

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le paysage urbain et à cet effet le " guide de l'insertion architecturales et paysagères des panneaux solaires à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projets " est annexé au présent règlement du PLU.

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont disposées en toiture et si leur dimensionnement correspond aux besoins de l'exploitation. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole. En ce sens, la surface du bâtiment agricole ne peut être motivée par les besoins de production en énergie.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- Devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- Ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- La hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

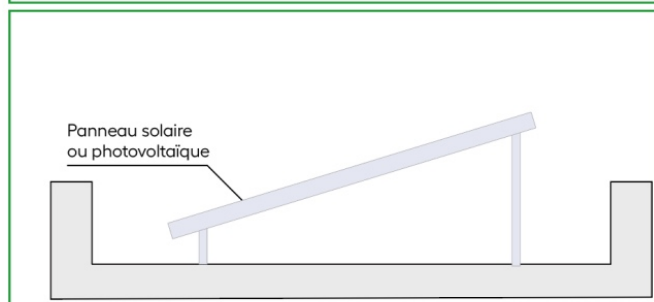
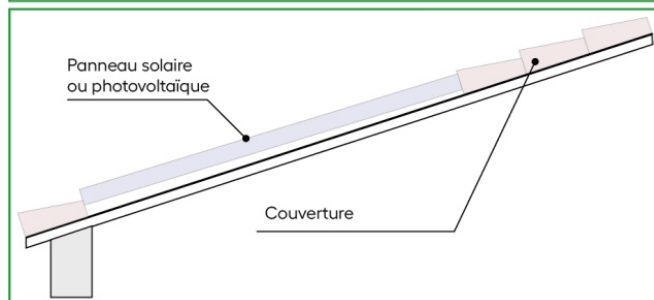
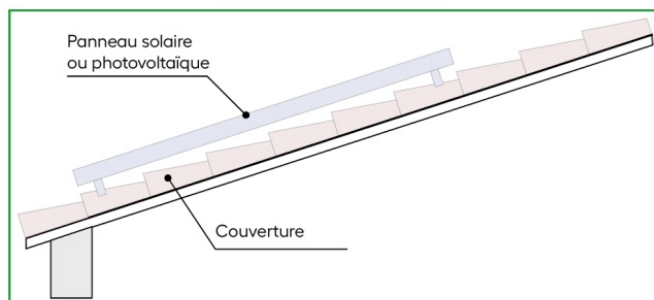
En outre, lorsque les capteurs solaires ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ils doivent être :

- Posés en surimposition de la toiture, sur une seule bande de rive à rive (selon une géométrie rectangulaire simple) juste au-dessus de l'égout sans surplomber la corniche génoise ou le débord de toit. En aucun cas, ils ne pourront être proches du faîtage. Le plus long côté de chaque panneau sera posé dans le sens de la pente de la toiture.
- De finition mate. Les cadres et les supports doivent être de la même teinte que les panneaux.

Les faîtages et arêtières seront traités de la même façon que les couvertures. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

A.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

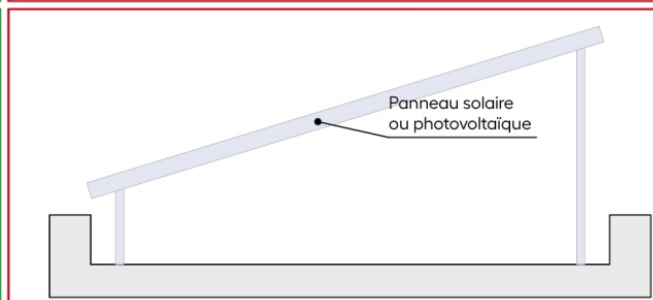
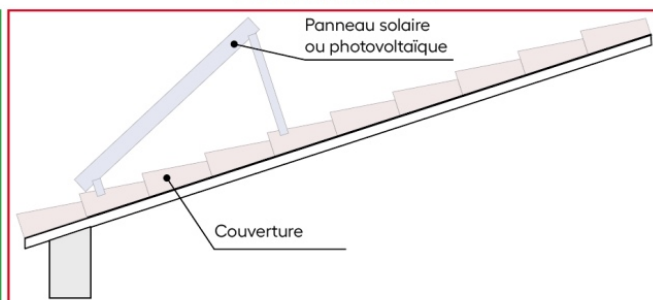


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

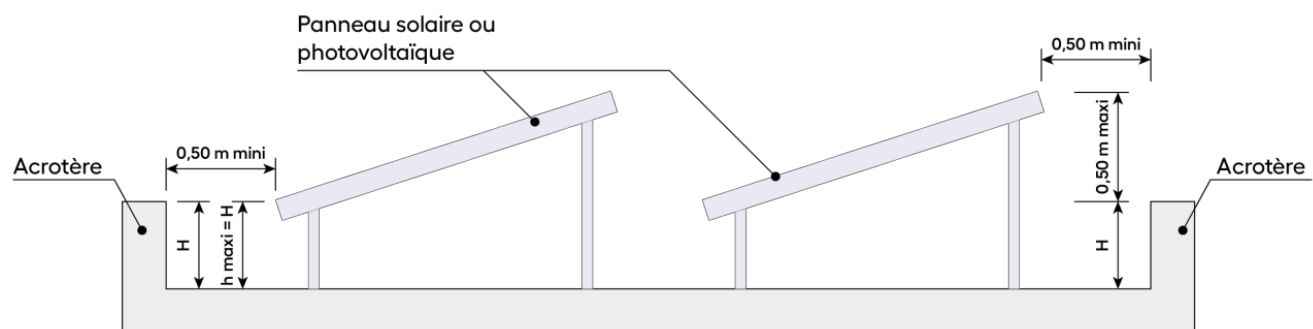


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

2. Façades

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. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

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.

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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les façades enduites auront une finition talochée ou grattée fin. La teinte des enduits de façades devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Il pourra être dérogé à ces teintes lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

➤ En Ah uniquement,

Le bardage métallique ou un bardage composite de type panneaux HPL stratifié haute pression est autorisée pour l'édification des murs des nouvelles constructions. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit. La teinte des bardages devra s'intégrer dans le paysage naturel. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

2.1. Menuiseries

2.1.1. Colorimétrie des menuiseries

Toutes les menuiseries seront de couleurs et de teintes identiques sur l'ensemble de la construction. Toutefois, les portes d'entrée et de garage auront la même couleur et teinte qui pourra être différente de celle des autres menuiseries de la construction. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie de couleurs à l'échelle de la façade.

2.2. Éléments visibles en façade

2.2.1. Ferronnerie – serrurerie

Tout élément de protection, garde-corps, barres d'appui, mains-courantes, rampes, grilles, etc. sera réalisé en ferronnerie ou serrurerie. Les ferronneries et serrureries seront de teinte foncée.

2.2.2. Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être au plus possible vertical et sans coude ou dévoiement. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor ; leur implantation dans les constructions est à privilégier pour les terrasses. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible. Les évacuations d'eaux usées sont interdites en façade.

2.2.3. Réseaux

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés.

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

2.2.4. Climatiseurs

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

3. Bâti protégé

Les bâtis ou monuments frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.

Article 7. A – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

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.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées peuvent se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

1.1. En zone A

Non réglementé.

1.2. En secteur Ah

Le coefficient d'espace libre de pleine terre est fixé à au moins 15% de l'assiette foncière des constructions. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre entamée (102 m² d'espace libre = 2 arbres à planter).

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.

3. Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux clôtures destinées au parcage des animaux ou délimitation des cultures notamment.

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

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale 1,80 mètre) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail et portillons d'accès, 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 et seront enduits sur toutes leurs faces.

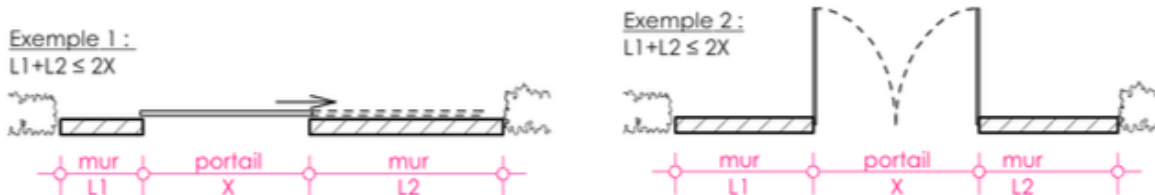


Schéma explicatif : Agence Actions Territoires

L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Un retrait des clôtures par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

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

3.1. En zone A

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,20 mètre de hauteur. Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- Soit d'un mur préexistant pouvant être prolongé ;
- De panneaux rigide en treillis soudés (teinte foncée) ;
- D'un grillage souple (teinte foncée) à maille large (minimum 15x15) ;
- D'une haie vive d'essences méditerranéenne composée de 3 espèces végétales.

Les clôtures seront éventuellement doublées d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée de 3 espèces végétales ou de plantes grimpantes plantées. Un retrait des clôtures de 1,00 mètre par rapport à la limite depuis les emprises publiques peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

3.2. En secteur Ah

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal, ...) sont strictement interdits sur la voie publique, y compris pour rehausser une clôture existante.

En limite de voies et d'emprise publiques, les clôtures seront constituées :

- D'un mur de soubassement surmonté de panneaux rigide en treillis soudés (teinte foncée) éventuellement doublé d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée de 3 espèces végétales au minimum ou de plantes grimpantes plantées. Les murs de soubassement devront préserver la transparence hydraulique des eaux de ruissellement pluviales.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- De panneaux rigide en treillis soudés (teinte foncée) obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée de 3 espèces végétales au minimum ou de plantes grimpantes plantées.
- D'un grillage souple (teinte foncée) à maille large (minimum 15x15) obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences méditerranéenne composée de 3 espèces végétales ou de plantes grimpantes plantées.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. A – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

2. Voirie

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

Article 9. A – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement

En secteur Ah, la délivrance des permis de construire est conditionnée à :

- Une étude quantitative et qualitative de la ressource en eau issue du forage privé communal et une adéquation besoins / ressources.
- La mise en place de la défense incendie adéquate. En cas d'insuffisance de la ressource des dispositifs de stockage devront être mis en place.
- Dans le cas où les constructions généreraient des eaux usées, celles-ci devraient être prise en charge par un dispositif d'assainissement non collectif. Aussi, une étude d'aptitude des sols favorable à l'assainissement non collectif devra être menée et les des prescriptions techniques en vigueur applicables aux systèmes d'assainissement non collectif devront être respectées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

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 d'hébergement touristiques pour le terrain de camping existant des Amandiers,
- Secteur NL2 correspondant à une zone naturelle à vocation d'hébergement touristiques pour le parc résidentiel de loisirs de la Pinède ;
- Sous-secteur NL2h où l'édification d'une construction est autorisée (STECAL);
- Secteur NLa où seuls les équipements communs du parc résidentiel de loisirs de la Pinède et du terrain de camping des Amandiers sont autorisés sous conditions.

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

Prescriptions particulières applicables à la zone

	N	Nep	NL1	NL2	NLa
L151-41° / Emplacements réservés	X	-	-	-	-
L151-19° / Les protections patrimoniales Silhouette villageoise / Immeuble et construction / bâti vernaculaire isolé / bâti linéaire /	X	X	-	-	-
L151-23° / Les protections paysagères et écologiques Arbres isolés / Alignements d'arbres / Espace de biodiversité	X	X	-	-	-
L151-38° / Itinéraire à préserver	X	-	-	-	-
Évolution des constructions existantes et des ruines reconstructibles	X	-	-	-	-
L.151-28° / Dépassement des règles de constructibilités prévu	-	-	-	-	-
L.102-1° / Projet d'intérêt Général (PIG)		-	-	-	-

Servitudes d'utilité publique

	N	Nep	NL1	NL2	NLa
AC1 / Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords					
Château de Castelnau de Guers – Inscription MH du 13/02/2012 (PDA)	X	-	-	-	-
Moulin de Conas (localisé sur Pézenas) – Inscription du 25/04/2012 (R 500m)	X	X	X	-	-
Via Domitia (localisée sur Pinet) – Inscription MH 20/10/1995 (R 500m)	X	-	-	-	-
A2 / Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation					
Aqua Domitia - Maillon Nord Gardiole / Biterrois	X	-	-	-	-
AS1 / Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales					
Captage de Fillol – Commune de Florensac (PPE)	X	-	-	-	-
Puits de la Payne – Communes de Pézenas (PPR PPE)	X	-	-	-	-
Captage de la Bartasse – Commune de Pézenas (PPE)	X	-	-	-	-

Captage de l'Ornezon – Commune de Pinet (PPE)	X	-	-	-	-
Puits de Brasset – Commune de Pézenas (PPE)	X	-	-	-	-
I3 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz					
Florensac / Pézenas - DN100	X	X	-	-	-
Montpellier / Villeneuve les Béziers - DN202	X	-	-	-	-
I4 / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques					
Ligne HTA Loupian / Pézenas 63 KV	X	-	-	-	-
Ligne HTA Balaruc / Florensac 225 KV	X	-	-	-	-
PM1 / Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers					
PPRN Bassin versant de la Payne – Commune de Castelnau-de-Guers	X	-	-	-	-

Risques naturels

	N	Nep	NL1	NL2	NLa
Inondation					
Atlas des zones inondables de l'Hérault – Moyenne et Basse vallée de l'Hérault	X	-	-	-	-
Risque inondation aux abords des cours d'eau : francs-bords non aedificandi	X	-	-	-	-
Mouvement de terrain					
Aléa retrait-gonflement des argiles	X	X	X	X	X
Feu de forêt					
Aléa feu de forêt	X	X	X	X	X
Obligation légale de Débroussaillage (OLD)	X	X	X	X	X

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. N – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Statut dans la zone ou le secteur			
		N	Nep	NL1 / NL2 / NL2h	NLa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Exploitation forestière	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
Habitation	Logement	AUTORISÉ SOUS CONDITION	INTERDIT	AUTORISÉ SOUS CONDITION	INTERDIT
	Hébergement	AUTORISÉ SOUS CONDITION	INTERDIT	AUTORISÉ SOUS CONDITION	INTERDIT
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Restauration	INTERDIT	INTERDIT	AUTORISÉ	INTERDIT
	Commerce de gros	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Hôtels	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Autres hébergements touristiques	INTERDIT	INTERDIT	AUTORISÉ SOUS CONDITION	INTERDIT
	Cinéma	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ SOUS CONDITION	AUTORISÉ SOUS CONDITION	AUTORISÉ SOUS CONDITION	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Salles d'art et de spectacle	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Équipements sportifs	AUTORISÉ SOUS CONDITION	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Lieux de culte	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Autres équipements recevant du public	AUTORISÉ SOUS CONDITION	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Entrepôt	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Bureau	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Centre de congrès et d'exposition	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT

1.1. En secteur NL1, NL2 et NL2H

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

- Les hôtels ;
- Les villages de vacances ;
- Les maisons familiales de vacances.

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages et affectations du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les dépôts (y compris de terre) dans les zones humides, berges de cours d'eau, fossés et ripisylves.
- Toute destruction de talus, bosquets, bandes enherbées ou haies contribuant à la bonne gestion des eaux pluviales (ralentissement des ruissellements, réduction du transfert en polluants, ...)
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du code de l'urbanisme.
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes terrestres,
- Les ICPE à vocation d'exploitation du sous-sol, d'activités Industries d'activités énergétiques, de production et de transformation des métaux, d'industrie minérale, d'industrie chimique, de gestion des déchets.

Article 2. N – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.

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.
- Toute zone humide, berge ou ripisylve ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place.
- Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ou de mettre en place des mesures compensatoires :
 - Les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles et à l'aménagement d'espace naturel ;
 - Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
 - Les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations) quand ils rentrent dans le cadre d'une compétence GEMAPI,
 - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).
 - La création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales quand ils sont prévus dans le cadre d'un schéma directeur de gestion pluviales.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

1. Limitations particulières de certaines sous-destinations à certaines sous-zones

En Nep ; seuls les aménagements légers, perméables et réversibles compatibles avec la vocation naturelle de la zone sont autorisés (ouvrages hydrauliques, parcours sportif, espace vert, etc.).

En NL1 sont seules autorisées les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et les Habitations Légères de Loisirs (HLL).

En NL2 sont seules autorisées les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).

En secteur NLa uniquement, sont admis les installations et équipements nécessaires à la mise en sécurité et permettant d'assurer la défense incendie du terrain de camping et du parc résidentiel de loisirs, les installations techniques sanitaires (bloc sanitaire, dispositif de traitement des eaux usées), les aménagements légers, aménagements perméables, les aires de jeux et de loisirs, les parcours santé et sportif de plein-air, les terrains de sports, les stationnements perméables, les espaces verts et uniquement sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur face au risque feu de forêt.

2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

En toute zone et secteur, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des administrations publiques et assimilés, aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable, les réseaux de télécommunications, réseaux électriques et autres réseaux assimilés (fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, micro station d'épuration...) et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de tous ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Seules les éoliennes sont interdites.

3. Logements

En N et NL1 uniquement, les extensions et modifications des logements existants sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- Que la surface de plancher créée soit au plus égale à 20% de la SDP existante et au plus égale 50 m² ;
- Que les extensions soient contiguës à au moins une construction existante ;
- Que la hauteur soit au plus égale à celle de la construction contiguë
- Que la construction existante soit légale.

En NL2h uniquement, un seul logement est autorisé sur l'ensemble de la zone, dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- Qu'il s'agisse d'un logement de fonction nécessaire aux hébergements touristiques autorisés dans la zone,
- Que la Surface de Plancher du logement de fonction n'excède pas 70 m².

4. Piscines et annexes

Les piscines et annexes à la construction principale à usage de logement, sont autorisées à conditions :

- Qu'elles soient rattachées à une construction existante à vocation de logement légalement autorisée ;
- Qu'elle soit implantée sur la même unité foncière qu'une construction existante d'habitation ;
- Que la distance mesurée entre les deux points les plus proches soit au plus de 20,00 mètres entre la construction principale existante ou son agrandissement éventuel et la piscine ;
- Que l'emprise au sol maximale du bassin de piscine et annexes n'excède pas plus de 60 m².

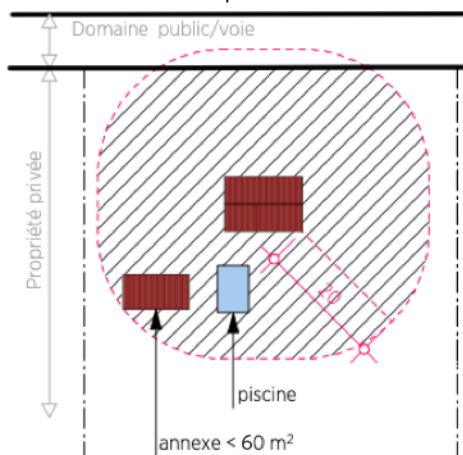


Schéma explicatif : Agence Actions Territoires

5. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à la seule condition qu'elles soient uniquement liées à usage d'exploitation agricole ou forestière (Cf. Section 1 article 1) et sous réserve des conditions visées en sections 2 et 3 ci-dessous. Les ICPE doivent satisfaire à l'ensemble des formalités administratives tant du point de vue du code de l'urbanisme que du code de l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

6. Changement de destination

Tout changement de destination est interdit.

7. Dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes et ruines reconstructibles

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

Article 3. N – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. N – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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 existantes, modifiées ou à créer ; un recul de 5 m minimum est à avoir pour toute construction.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

3. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

En toute zone et tout secteurs, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3.1. En secteurs N et NL2h

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les constructions nouvelles et de 4,00 mètres pour les annexes.

3.2. En secteurs NL1 et NL2

La hauteur totale maximale autorisée des constructions est de 5,00 mètres.

4. Emprise au sol des constructions

4.1. En zone N

Les annexes à la construction principale à usage de logement et les piscines auront une emprise au sol totale maximale de 60 m².

4.2. En secteur NL1

L'emprise au sol maximale est fixée à 20% de l'assiette foncière des constructions.

4.3. En secteur NL2

L'emprise au sol maximale est fixée à 10% de l'assiette foncière des constructions.

Article 5. N – STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales du présent règlement

4.1. En secteurs NL1, NL1, NL2 et NLa

Outre les dispositifs d'ombrage naturel (arbres hautes tiges ou structures végétalisées) à raison d'un arbre haute-tige pour 4 places, les aires de stationnements extérieures peuvent bénéficier d'un dispositif d'ombrage photovoltaïque. Dans ce cas, ce dernier devra recouvrir au minimum 50% du nombre total d'emplacements. Les panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur des structures métal ou bois et leur hauteur ne pourra excéder 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Article 6. N – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 de Code de l'Urbanisme).

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Il en va de même avec les bâtiments annexes à la construction principale à usage de logement.

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toiture et couverture

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 30% et 33%. Les toits-terrasses sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte rose clair ou paille ou vieilles non uniformes. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usages d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes.

1.1. Capteurs solaires

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le paysage urbain et à cet effet le " guide de l'insertion architecturales et paysagères des panneaux solaires à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projets " est annexé au présent règlement du PLU.

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont disposées en toiture et si leur dimensionnement correspond aux besoins de l'exploitation. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole. En ce sens, la surface du bâtiment agricole ne peut être motivée par les besoins de production en énergie.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- Devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- Ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- La hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

En outre, lorsque les capteurs solaires ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ils doivent être :

- Posés en surimposition de la toiture, sur une seule bande de rive à rive (selon une géométrie rectangulaire simple) juste au-dessus de l'égout sans surplomber la corniche génoise ou le débord de toit. En aucun cas, ils ne pourront être proches du faîtage. Le plus long côté de chaque panneau sera posé dans le sens de la pente de la toiture.
- De finition mate. Les cadres et les supports doivent être de la même teinte que les panneaux.

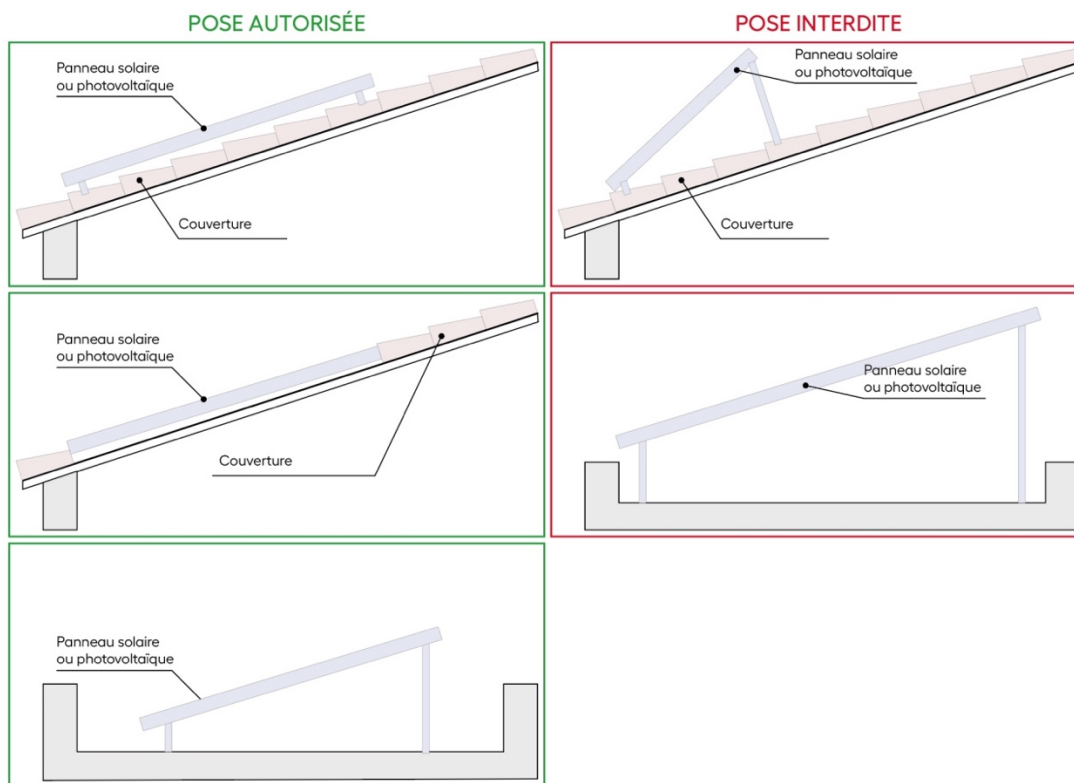


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

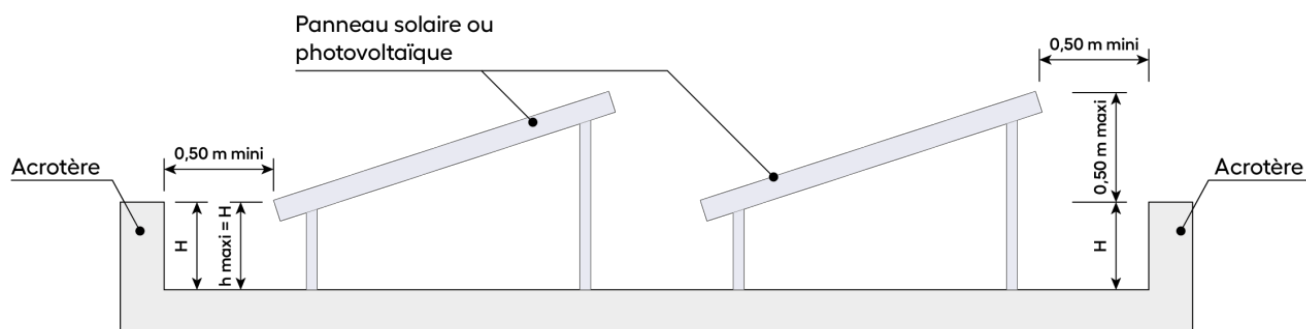


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

Les faîtages et arêtiers seront traités de la même façon que les couvertures. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

2. Façades

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. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

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.

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'emprise au sol, les façades aux couleurs sombres seront recherchées pour une bonne intégration paysagère.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les façades enduites auront une finition talochée ou grattée fin. La teinte des enduits de façades devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Il pourra être dérogé à ces teintes lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

2.1. Éléments visibles en façade

2.1.1. Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être au plus possible vertical et sans coude ou dévoiement. Ils seront implantés de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor ; leur implantation dans les constructions est à privilégier pour les terrasses. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont admis sous réserve que leur nombre soit limité et que leur longueur soit la plus petite possible.

Les évacuations d'eaux usées sont interdites en façade.

2.1.2. Réseaux

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés.

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

2.1.3. Climatiseurs

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

3. Menuiseries / Ferronnerie

Toutes les menuiseries seront de couleurs et de teintes identiques sur l'ensemble de la construction. Toutefois, les portes d'entrée et de garage auront la même couleur et teinte qui pourra être différente de celle des autres menuiseries de la construction. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie de couleurs à l'échelle de la façade.

Tout élément de protection, garde-corps, barres d'appui, mains-courantes, rampes, grilles, etc. sera réalisé en ferronnerie ou serrurerie. Les ferronneries et serrureries seront de teintes foncées.

4. Bâti protégé

Les bâtis ou monuments frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.

Article 7. N – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

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

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées peuvent se référencer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

1.1. En secteur NL1

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

1.2. En secteur NL2

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

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.3. du PLU.

3. Clôtures

Les clôtures devront être conformes à l'article L372-1 du Code de l'Environnement (Cf annexe du règlement).

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités.

Un retrait des clôtures par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. N – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Cf. Dispositions générales du présent règlement

2. Voirie

Cf. Dispositions générales du présent règlement

Article 9. N – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement

N.

ANNEXES

ANNEXE 1 / PALETTE VÉGÉTALE QUELS VEGETAUX ? / CAUE34

«miniguide»

Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?

86 valeurs sûres

Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes



Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon
www.caue-lr.fr

ARBRES

				
Pin parasol ou pignon <i>Pinus pinea</i> : port juvénile en boule • a 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3 ^{ème} ligne	Peuplier blanc <i>Populus Alba</i> : port pyramidal • a 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3 ^{ème} ligne • alignement avenues et parcs	Faux Poivrier <i>Schinus molle</i> : port pleureur • a 7m • feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3 ^{ème} ligne • isolé, parc, alignement pour rues	Olivier de Bohême <i>Elaeagnus angustifolia</i> : port arrondi • a 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1 ^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé	Tamaris printanier <i>Tamarix tetrandria</i> : port évasé • a 5m • fleurs roses pâles en avril • sol sableux • 1 ^{ère} ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

Autres essences : Murier-platan (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (fouissillon uniquement)

ARBUSTES

					
Laurier rose <i>Nerium oleander</i> : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2 ^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m ²	Pittosporum <i>Pittosporum tobira</i> : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2 ^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m ²	Gatillier <i>Vitex agnus castus</i> : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2 ^{ème} ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m ²	Blanquette <i>Atriplex halimus</i> : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1 ^{ère} ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m ²	Pistachier lentisque <i>Pistacia lentiscus</i> : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2 ^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m ²	Ballote <i>Ballota pseudodictamnus</i> : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2 ^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m ²

Autres essences (2/3^{ème} ligne) : Alerne • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetii

VIVACES

					
Lavatera maritime <i>Lavatera maritima</i> : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2 ^{ème} ligne • 1 au m ²	Immortelle <i>Helichrysum stoechas</i> : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en ombelles au printemps • 2 ^{ème} ligne • 4 au m ²	Cinénaire maritime <i>Senecio cineraria</i> : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1 ^{ère} ligne • 2 au m ²	Euphorbe characias <i>Euphorbia characias</i> : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2 ^{ème} ligne • 3 au m ²	Santoline <i>Santolina chamaecyparissus</i> : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2 ^{ème} ligne • 3 au m ²	Cénotère à fleurs jaunes <i>Oenothera missouriensis</i> : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2 ^{ème} ligne • 4 au m ²

Autres essences vivaces : Rose trémière (biennelle) • Armeria maritime • Ciste ladanifère (sol acide) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum



LITTORAL

- > Sol profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin
- > Climat très doux, min. - 5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
- 1^{ère} ligne : face à la mer • 2^{ème} ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3^{ème} ligne : hors embruns

				
Tilleul à feuilles en cœur <i>Tilia cordata</i> : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)	Poirier Pyramidal <i>Pyrus calleryana 'Bradford'</i> : port pyramidal étroit • ø 3/4 m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m	Frêne à fleurs <i>Fraxinus ornus</i> : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues	Savonnier <i>Koelerutaria paniculata</i> : port arrondi • ø 7/8 m • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues	Erable champêtre <i>Acer campestre</i> : port arrondi • ø 4/6 m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées
Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Abutilon Essences persistantes : Magnolia grandiflora (sol profond) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)				

					
Lilas <i>Syringa vulgaris</i> : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²	Arbre à perruque <i>Cotinus coggygria</i> : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 2m²	Caesalpinia <i>Poinciana gilliesii</i> : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²	Althea <i>Hibiscus syriacus</i> : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2m²	Rosier de Chine <i>Rosa chinensis mutabilis</i> : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²	Abelia <i>Abelia grandiflora</i> : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne • dochettes blanches • variétés rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m²
Autres essences : Germandrée • Caryopteris • clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millipertuis arbutif • Seringat et Kokiwila amabilis (mi-ombre)					

					
Penstemon barbatus feuilles oblongues vert bleu • ø 0,40 m • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m²	Giroflée vivace <i>Erysimum 'Bowles Mauve'</i> : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50 m • sol drainé • 4 au m²	Jacobinia suberecta feuillage gris vert • ø 0,60 m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejetée de souche • 4 au m²	Lobelia laxiflora <i>'Angustifolia'</i> : touffe drageonnante • expansive • ø 0,50 m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²	Achillée millefeuille <i>Achillea millefolium</i> : feuillage vert découpé • ø 0,50 m • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²	Geranium sanguin <i>Geranium sanguineum</i> : touffe drageonnante • ø 0,50 m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²
Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Sauge officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (besoin froid) • Bulbine et Agapanthe (sensible au gel) • Iris • Acanthe					



PLAINE

- > Sol calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes
- > Climat doux • min. -7°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Croissance  Lente  Moyenne  Rapide Exigence de sol  Indifférent  Supporte un sol très calcaire uniquement

 Pin d'Alep <i>Pinus halepensis</i> : port élané • à 8/10 m. • système racinaire rampant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements	 Micocoulier <i>Celtis australis</i> : à 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs	 Chêne vert <i>Quercus ilex</i> : port ovale • à 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées	 Erable de Montpellier <i>Acer monspessulanum</i> : port arrondi • à 4/5 m • feuillage vibrant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées	 Arbre de Judée <i>Cercis siliquastrum</i> : port arrondi • à 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • prêtère les sols calcaireux • alignement pour rues et allées
---	--	--	---	--

Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier
Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (sols acides - Pyrénées-Criennes)

 Grenadier à fleurs <i>Punica granatum</i> : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnent des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²	 Buplèvre <i>Bupleurum fruticosum</i> : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune-vertâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²	 Baguenaudier <i>Colutea arborescens</i> : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²	 Laurier tin <i>Viburnum tinus</i> : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²	 Ciste <i>Cistus x purpureus</i> : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m²	 Sauge de Jérusalem <i>Phlomis fruticosa</i> : port arrondi • feuillage gris-vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m²
---	--	--	--	---	---

Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) • Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodonta malvastrifolia (pour massifs) • Nerprun alatern • Luzerne arborescente • Buis

 Gaura lindheimeri feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m²	 Sauge arbustive <i>Salvia microphylla</i> : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m²	 Perovskia atriplicifolia feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m²	 Plante curry <i>Helichrysum italicum</i> : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²	 Valériane <i>Centranthus ruber</i> : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol calcaireux • massif • 3 pour 2m²	 Euphorbia myrsinites feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m²
--	--	---	--	--	---

Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Sauge 'greggii x microphylla'

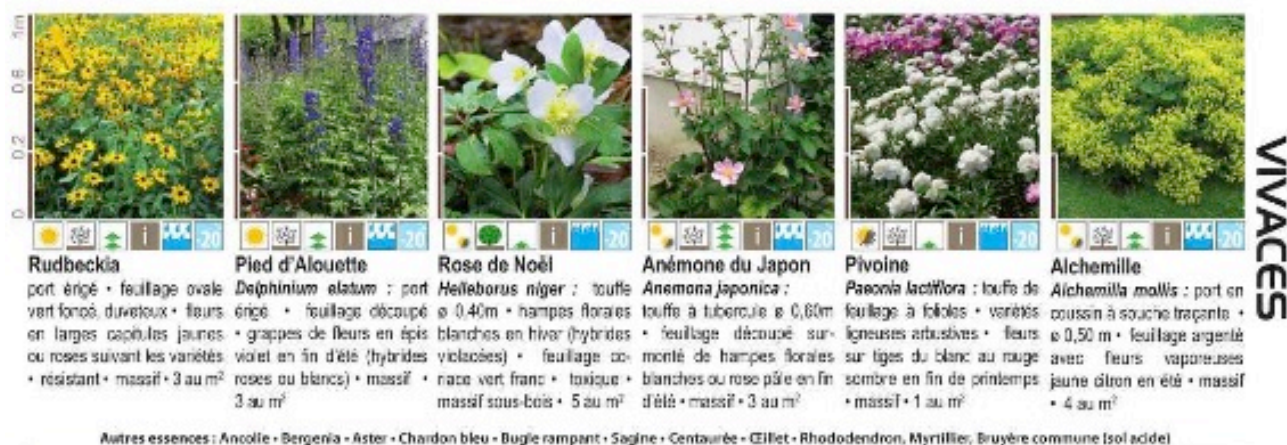
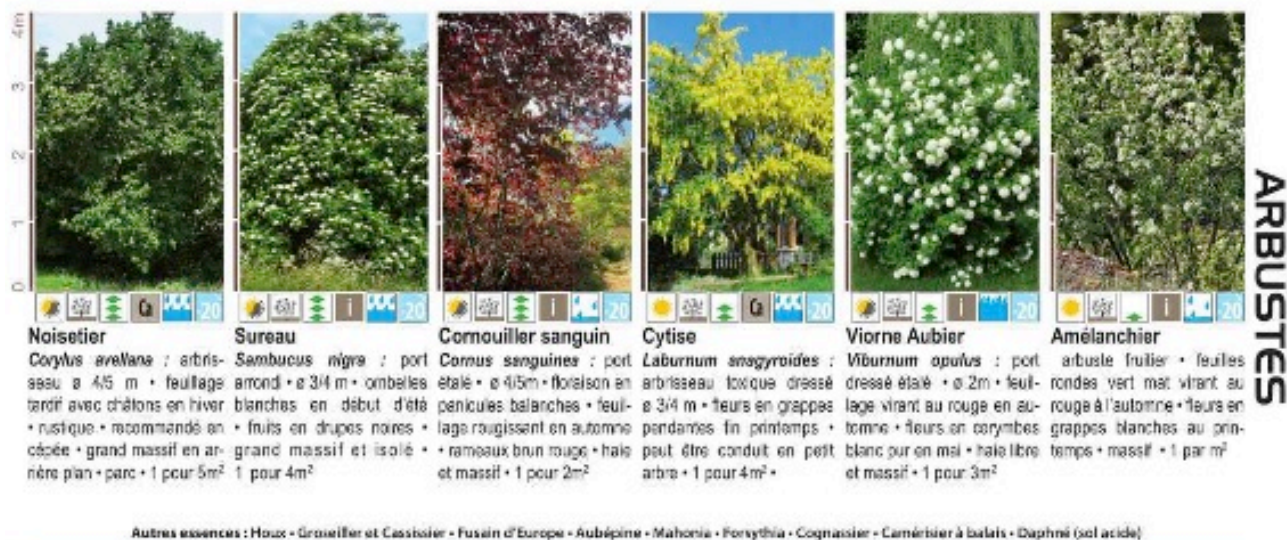
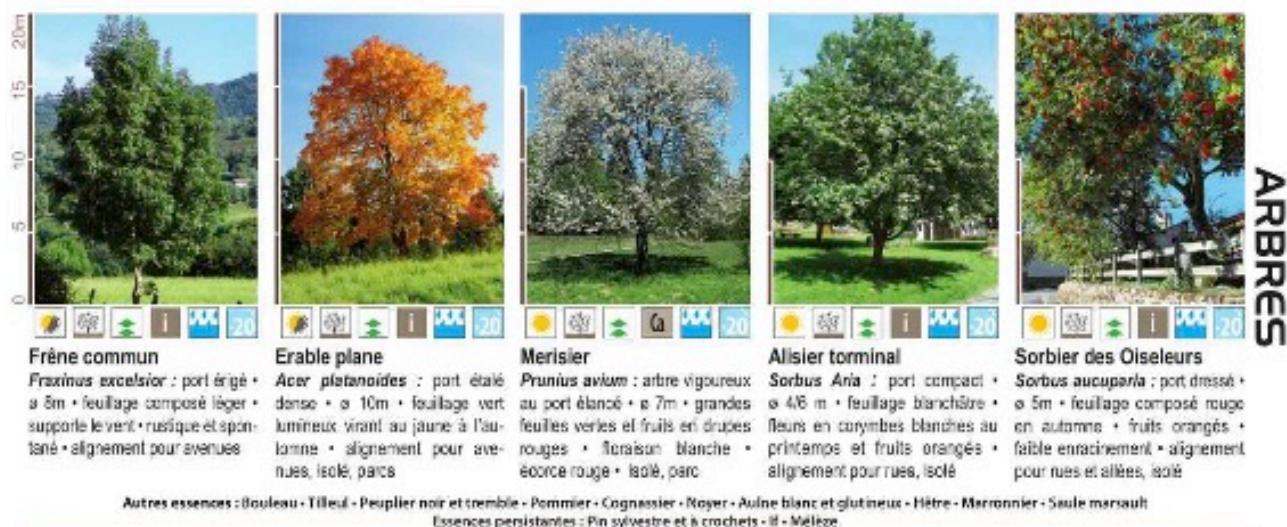


PIÉMONT / GARRIGUE

- > Sol calcaire (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Biterrois et de l'Hérault)
- > Sol acide (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique
- > Climat doux • min -12°C en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau  Faible  Moyen  Fort

Résistance au froid  5  10  15  20



MONTAGNE

> **Sol acide** (Pyrénées, Cévennes et Montagne Noire) • **Sol calcaire** (Causse, Plateau de Sault) • Sol plus profond sur replat et fond de vallée • > **Climat** contrasté selon l'exposition • Hiver rude min -12°C à -20°C • max 25°C en été • vents asséchants • précipitations régulières, marquées en automne et au printemps

Les plantes sélectionnées pour la plaine et les piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

Couvre-sols non piétinables



Autres vivaces basses non-piétinables pour massifs : Artemisia lanata - Liseron de Mauritanie - Gazania rigens

- *Thymus serpyllum* - *Teucrium chamaedrys* - *Dielspernum fruticosum* - *Verbena verosa* - *Pervanches* - *Malvastrum latidum* - *Jasmin étoilé* (Jasmin)

Couvre-sols piétinables



Autres essences : *Matricaria tchihatchewii* - *Tanacetum densum* 'Amené' (très bon à défaut) - Camomille romaine

- graminées: *Stenotaphrum secundatum* et *Cynodon 'Santa Ana'*

Grimpantes



Autres essences : Chèvrefeuille étrusque • Glycine (système racinaire et aérien puissant) • Renouée • Jasmin d'hiver et officinal

- **Plumbago du Cap** (présente au midi) • **Griffe de Chat** (murs Sud) • **Hortensia grimpant** (murs Nord, terrain acide)

Renseignements / Contacts

CAUE de l'Aude 28 avenue Claude Bernard - 11000 Carcassonne - 04 68 11 56 20

CAUE du Gard 11 place du 8 mai 1945 - 30000 Nîmes - 04 66 36 10 60

CAUE de l'Hérault 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier - 04 99 133 700

CAUE des Pyrénées-Orientales 10 rue du Théâtre - 66000 Perpignan - 04 68 34 12 37

CAUE de la Lozère 23 rue du Torrent - 48000 Mende - 04 66 49 06 55

Crédits photographiques

- Union Régionale des CAHE en Lié • Wikipedia : G. Janssens, Kerpel, Vallow, Redamir, Kozaczek, K. Laczbeck, O. Abes, H. Zail, la la mers Howeyo, A. Durand, Dimina, Jordaan, Mya, A. Saw, joran
- Flickr : S. Gregg, D. Kristensen, Caeeman, M. M. Roman, pchiridis55

Bibliographic

- «la flore méditerranéenne»
Coll. Poiss & Pas - Ed. Edauid, 2001
- «Marius pour un jardin sans arrosage» «Mémoriser
un jardin» - C. Edauid - Ed. Arles Sud, 2007-2011

CAUE LANGUEDOC
ROUSSILLON

«Oùb végétaux pour le Longue-Pointe-Projet 24 - Edition 2017

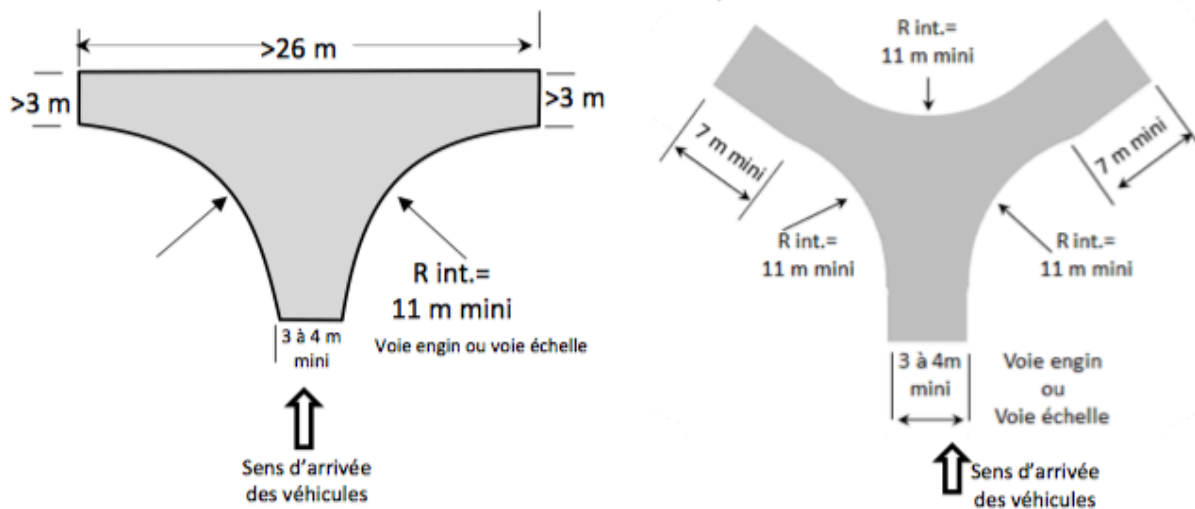
ANNEXE 2 / DECI

11 Voies en impasse / Aires de retournement :

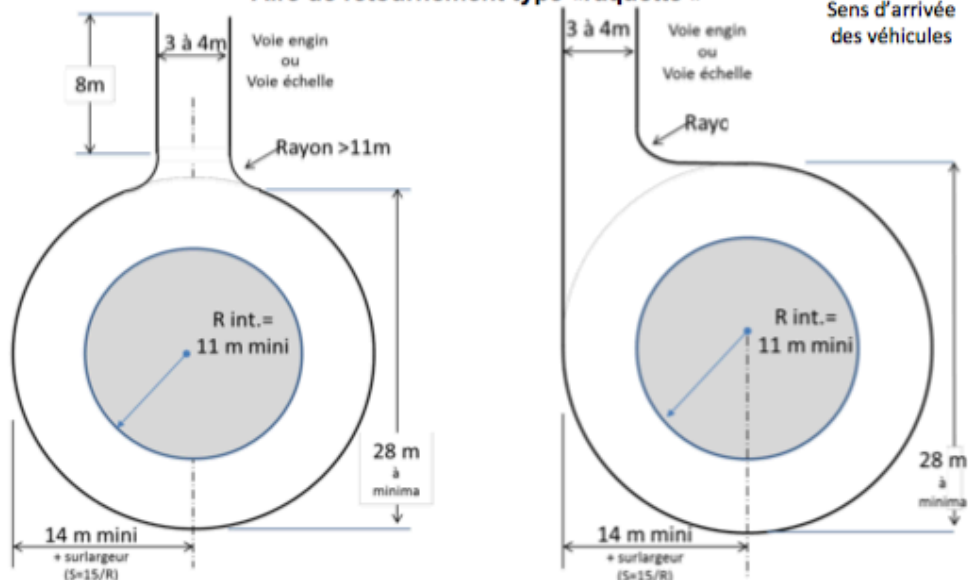
Dans un souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, **les voies en impasse (hormis le cas où une défense extérieure contre l'incendie n'est pas requise) d'une longueur supérieure à 100 mètres** (sauf réglementation spécifique), publiques ou privées devront comporter une aire de retournement. Des solutions pratiques ou pragmatiques devront permettre aux engins de secours de faire demi-tour en **3 manœuvres maximum**.

Les croquis ci-dessus ne sont pas contractuels, ils permettent d'appréhender des solutions possibles répondant aux exigences d'accessibilité des engins incendie et de secours.

Aire de retournement en « T, en Y et en L »



Aire de retournement type « raquette »



ANNEXE 3 / ARTICLE L372-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Article L372-1

Version en vigueur depuis le 04 février 2023

Création LOI n°2023-54 du 2 février 2023 - art. 1

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu aux articles L. 4424-9 à L. 4424-15-1 du même code, par le schéma d'aménagement régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévu à l'article L. 4433-7 dudit code ou par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

ANNEXE 4 RISQUE INONDATION - PROJETS ADMIS DANS L'AZI *

* Sous réserve d'être admis dans la zone du PLU en question

1. Les Carrières

Les demandes d'ouverture et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières doivent être faites auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) OCCITANIE.

Ces carrières, sablières ou gravières devront être conformes aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) s'ils existent ainsi qu'au Schéma Régional des Carrières s'il existe ou à défaut au Schéma Départemental des Carrières, outil d'aide à la décision du Préfet pour la délivrance d'autorisations d'exploitation (Arti L515-3 CE).

Suivant l'arrêté du 22 septembre 1994 modifié, relatif aux exploitations de carrières et aux installations de premier traitement des matériaux de carrières et notamment son article 11.2. Extraction en nappe alluviale :

« I. - Les extractions de matériaux dans le lit mineur des cours d'eau et dans les plans d'eau traversés par des cours d'eau sont interdites. [...]

Si des extractions sont nécessaires à l'entretien dûment justifié ou à l'aménagement d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau, elles sont alors considérées comme un dragage.

II. - Les exploitations de carrières en nappe alluviale dans le lit majeur ne doivent pas créer de risque de déplacement du lit mineur, faire obstacle à l'écoulement des eaux superficielles ou aggraver les inondations.

Les exploitations de carrières de granulats sont interdites dans l'espace de mobilité du cours d'eau. [...] »

En zone inondable, en dehors du lit mineur, seules les installations nécessaires à l'exploitation de la carrière sont autorisées dans les conditions précédentes.

2. Les travaux dans les lits des cours d'eau, les surfaces en eau et sur les berges

Afin de préserver le libre écoulement des crues, la libre divagation (espace de mobilité) des cours d'eau et la stabilité des berges, toutes les constructions et aménagements, notamment les remblais, sont interdits dans l'emprise des lits mineurs des cours d'eau ainsi que, de manière générale, au sein de toutes les surfaces en eau.

Concernant les axes d'écoulement identifiés en traits bleus continus ou discontinus identifiés par l'IGN (Institut Géographique National), dont un extrait est annexé au rapport de présentation, et non cartographiés dans le présent PPRI, une bande de 20 mètres de part et d'autre de ces axes, non constructible et non remblayable, est instaurée afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être précisé sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5m au droit des berges, ni à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau défini le cas échéant dans le SAGE.

Néanmoins, les équipements d'intérêt général, exceptés les établissements à caractère stratégique ou vulnérable, y sont autorisés dans les conditions précisées au chapitre 4.11 (p26).

Sont admis, dans les mêmes conditions que les équipements d'intérêt général (voir chapitre 4.11), et dans le respect du code de l'environnement (article R214-1) :

- les aménagements permettant l'accès au cours d'eau (à la surface en eau), ainsi que l'accès à un terrain enclavé (pontons de pêche ou d'activité de loisir, passage à gué...),
- l'aménagement et l'entretien des berges et du lit du cours d'eau (de la surface en eau),
- les aménagements nécessaires à la préservation des milieux et à la continuité écologique (passe à poisson...).

L'étude hydraulique démontrera en particulier que le projet n'aggrave pas le risque d'embâcles (installations émergées légères « fusibles »...).

Par ailleurs, tous ouvrages, travaux, installations et activités dans le lit des cours d'eau sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau conformément à l'article R 214-1 du Code de l'Environnement (CE). Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et aux préconisations du SDAGE et du SAGE. Ces procédures se traduisent notamment par la réalisation d'un dossier dit « Loi sur l'eau » qui comprend, entre autres, un document d'incidences évaluant les « incidences directes et indirectes, temporaires et permanentes, du projet sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement, le niveau et la qualité des eaux, y compris de ruissellement, en fonction des procédés mis en œuvre, des modalités d'exécution des travaux ou de l'activité, du fonctionnement des ouvrages ou installations, de la nature, de l'origine et du volume des eaux utilisées ou affectées et compte tenu des variations saisonnières et climatiques » (articles R214-6 et R214-32 du CE).

Suivant l'article R214-1 du CE et sa rubrique 3.1.1.0. une autorisation est requise pour les Installations, ouvrages, remblais et épis, dans le lit mineur d'un cours d'eau, qui constituent un obstacle à l'écoulement des crues. Cette autorisation peut être abrogée ou modifiée pour prévenir ou faire cesser les inondations ou en cas de menace pour la sécurité publique (article L214-4 II.2° du CE).

3. Maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements

En application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune doit, après enquête publique, délimiter des zones stratégiques pour limiter le ruissellement urbain :

- d'une part, les zones où il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux,
- d'autre part, les zones de collecte et de stockage, voire de traitement des eaux pluviales lorsqu'elles apportent au milieu aquatique des pollutions susceptibles de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, un zonage d'assainissement pluvial communal est rendu obligatoire (voir en seconde partie du règlement, mesures de prévention, de protection et de sauvegarde). En l'absence de zonage d'assainissement pluvial assorti de prescriptions préventives, tout projet d'aménagement devra mettre en œuvre des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m² imperméabilisé, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du sous bassin versant, le cas échéant au travers d'un dossier loi sur l'eau.

Cette compensation de l'imperméabilisation n'est pas obligatoire lorsque les eaux pluviales sont évacuées directement dans la mer ou les étangs, ou dans le réseau pluvial communal busé (une autorisation communale est alors requise).

4. Dispositions particulières aux occupations agricoles ou forestières du sol

Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées par limitation du défrichement afin de réduire les volumes de ruissellement et d'en étaler les effets.

Une attention particulière sera portée aux modes culturaux et à la constitution de haies pouvant entraîner le ralentissement des écoulements ou augmenter la capacité de stockage des eaux sans pour autant créer d'obstacles à leur écoulement.

5. Dispositions constructives obligatoires pour tout projet en zone inondable

Le niveau inondable correspond :

- en zone Z1 : au niveau du TN augmenté de 30cm ;
- dans le reste de la zone inondable par l'événement de référence : au niveau de la cote PHE avec un minimum à 2,40mNGF.

Les techniques suivantes sont à mettre en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable :

- Les fondations, murs et parties de la structure au-dessous du niveau inondable devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- La structure et les fondations des constructions seront réalisées de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les travaux de second œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc.) et les revêtements (sols, murs, etc.) au-dessous du niveau inondable seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau au-dessous du niveau inondable.
- Le stockage des produits polluants et substances dangereuses, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets d'une crue centennale.
- Les équipements électriques, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage, devront être rehaussés au-dessus du niveau inondable.
- Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue ou de l'événement marin centennal (mis hors d'eau ou fixés et rendus étanches).
- Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors-service ou bien réalisés entièrement au-dessus du niveau inondable.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts devront être verrouillées.
- Il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de compensation suffisamment dimensionnés et des procédés limitant le ruissellement.

6. Les campings, parcs résidentiels de loisirs (PRL) et aires de camping

La création de campings, de PRL et d'aires de camping-cars ou l'augmentation de la capacité d'accueil de ceux existants sont interdites en zones inondables.

L'extension des périmètres de campings existants, de PRL et d'aire de camping-cars est autorisée, sans augmentation du nombre d'emplacements

ou de leur capacité d'accueil en zone inondable. Les emplacements pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre à condition de ne pas aggraver leur vulnérabilité, c'est-à-dire notamment qu'ils ne soient pas concernés par un aléa plus fort. En particulier, l'extension sera interdite dans les zones Rd et Rs, les hauteurs d'eau sur les nouveaux emplacements ne devront pas être supérieures à celles calculées sur les emplacements d'origine.

La fusion de périmètres de campings et PRL existants est autorisée en zone inondable, sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil. Les emplacements pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre à condition de ne pas aggraver leur vulnérabilité, c'est-à-dire notamment qu'ils ne soient pas concernés par un aléa plus fort.

Dans les campings, PRL et aires de camping-cars existants, les projets de travaux (piscines, clôtures, constructions, etc) sont soumis aux prescriptions du règlement de chaque zone.

7. Les dépôts et remblais

Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas d'inondation sont interdits en zones inondables. Il s'agit en particulier des décharges, des dépôts d'ordures et de déchets ainsi que des dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants. Sont cependant admises les installations domestiques ou publiques légères d'usage courant (mobiliers urbains, mobilier de jardin, portique de jeux, piscine gonflable...), non soumises à déclaration ou autorisation d'urbanisme – sauf disposition spécifique figurant dans le règlement de la zone concernée.

Sont également interdits en zones inondables tous les travaux d'exhaussement des sols, notamment les remblais et les endiguements, y compris leur réhabilitation, sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux densément urbanisés ou prévus dans le cadre d'un équipement d'intérêt général.

8. Les activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable

4.8. Les activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable

À l'exclusion des logements, les activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable (activités conchyliques, portuaires, chantiers navals, postes de secours de plage, sanitaires et équipements de concession de plage ...) sont autorisées en zone inondable sauf en zone de sécurité (Rs), sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF. Cependant :

- La partie technique (ateliers, manutention) des mas conchyliques et des ateliers de conception, construction ou réparation navales pourra être autorisée au niveau du terrain naturel.
- L'aménagement des **équipements de plage et du port** (concessions, sanitaires, mobilier urbain) pourra être autorisé au niveau du terrain naturel.

9. Travaux et aménagements de gestion du trait de cote

Les travaux et aménagements ci-dessous, nécessaires à la gestion du trait de côte sur le domaine public maritime ou terrestre ou le domaine privé des collectivités, sont autorisés en zones rouges et dans les zones en eau :

- les ouvrages et aménagements destinés à réduire les conséquences des risques de submersion marine et d'érosion côtière (enrochements, épis, pose de ganivelles, etc), après obtention des autorisations réglementaires ;
- les dépôts de matériaux sableux (création ou recharge de cordon dunaire, recharge de plage) sous réserve des conclusions d'une étude démontrant l'absence d'impact négatif sur le littoral à l'échelle de la cellule sédimentaire et sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et la sécurité des personnes dans les zones exposées aux risques.

10. Unités de productions photovoltaïque

Est admise en zone inondable, sauf en zone de déferlement (Rd) et en zone de sécurité (Rs), l'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** (prenant la forme de champs de capteurs, de fermes ou d'ombrières), sous réserve :

- pour les espaces exposés à l'événement de référence (zones Rn, Ru, Rp et Bu) : qu'une étude hydraulique basée sur les événements de référence du présent PPRI précise, sur le site d'implantation, les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement, ainsi que les mesures pour prévenir les impacts du projet ;
- que le projet se situe en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres) et dans une zone où la vitesse d'écoulement calculée dans l'étude hydraulique soit inférieure à 0,50 m/s ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE indiquée dans l'étude hydraulique et au présent PPRI, avec un minimum de 2,40 m NGF ;
- qu'une notice de sécurité spécifique, garantisse la solidité de l'ancrage des poteaux (avis d'expert) pour résister au débit et à la vitesse des événements centennaux de référence étudiés dans l'étude hydraulique et prenne en compte l'arrivée éventuelle d'embâcles (pièges par pieux...).

Sont admis dans ce cadre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités, sous réserve que leurs installations électriques soient hors d'eau et que les ouvrants situés sous la cote PHE, avec un minimum de 2,40 m NGF, soient protégés (batardeaux ou portes étanches).

11. Équipements d'intérêt général

Les équipements d'intérêt général, exceptés les établissements à caractère stratégique ou vulnérable, sont autorisés en zone inondable sous réserve :

- qu'ils soient construits en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection, sauf pour les ouvrages de franchissement et réseaux de service public ou d'intérêt collectif. Cette bande de sécurité immédiatement derrière la digue ou l'ouvrage de protection et décomptée depuis le pied de digue ou de l'ouvrage de protection, sera égale à 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui et ne pourra en aucun cas être inférieure à 50 mètres ;

- que les bâtiments soient réalisés sur vide sanitaire et que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF ;

- qu'une étude hydraulique de l'événement de référence en détermine les impacts amont et aval sur l'écoulement des crues, et définisse les mesures compensatoires à adopter visant à prévenir leurs effets sur les crues et les enjeux ainsi que les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit centennal), les conséquences d'une rupture de digue ou d'ouvrage de protection et les dispositions mises en œuvre pour s'en prémunir ;

Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).

**ANNEXE 5 / GUIDE DE L'INSERTION
ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES
Panneaux solaires / MINISTÈRE DE LA
CULTURE / MINISTÈRE DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES
TERRITOIRES/MINISTÈRE DE LA
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE / 2023**



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

GUIDE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PANNEAUX SOLAIRES



à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projets

2023

SOMMAIRE

3	Avant-propos
4	Clés de lecture
5	Recommandations générales à destination des porteurs de projet
8	Recommandations par critère d'insertion
14	Recommandations selon le contexte d'implantation du projet
15	Tableau synoptique
17	Fiche n° 1 : Centres anciens
19	Fiche n° 2 : Faubourgs
20	Fiche n° 3 : Espaces péri-urbains
21	Fiche n° 4 : Zones d'activités
23	Fiche n° 5 : Grands paysages ruraux et naturels
25	Annexes
26	Annexe I – Rappel des procédures administratives dans les espaces protégés
31	Annexe II – Instruction interministérielle du 9 décembre 2022 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables : instruction des demandes d'autorisation et suivi des travaux d'implantation de panneaux solaires dans les espaces protégés
34	Annexe III – Critères techniques
35	Annexe IV – Lexique
36	Annexe V – Bibliographie méthodologique
37	Annexe VI – Contacts et renseignements

Avant-propos

La France s'est dotée d'objectifs ambitieux en matière d'énergies renouvelables, afin de réduire ses émissions de gaz à effet de serre. Ces efforts de décarbonation de nos sources énergétiques doivent s'accompagner de solutions de sobriété et d'efficacité énergétique à toutes les échelles : de l'habitat individuel à la gestion des activités sur le territoire. À l'horizon 2030, les objectifs nationaux prévoient un doublement des énergies renouvelables pour atteindre 40% de la production d'électricité en France (contre 20% actuellement).

Avec 2,2% d'électricité produite par l'énergie solaire au premier trimestre 2022, la production issue d'installations photovoltaïques devrait être multipliée par trois d'ici 2028 en France. Les innovations techniques actuelles et futures devront permettre un déploiement harmonieux et efficace dans des contextes et sur des supports variés : sur toitures, en façade, en ombrières ou au sol.

Dans ce contexte, les installations de conversion de l'énergie solaire connaissent un fort développement et sont susceptibles, par leur implantation principalement, d'engendrer des impacts sur le bâti existant et sur le paysage. En espace urbain comme en espace rural, la recherche de solutions d'installation préservant le patrimoine bâti et paysager est en conséquence une condition essentielle pour des projets réussis et acceptés localement et s'intégrant utilement au projet de territoire.

L'acceptabilité de ce type de dispositif énergétique par la population doit être recherchée au travers de projets concertés avec les habitants et les usagers, afin de définir les objectifs de conception architecturale et paysagère adaptés, quelle que soit la superficie des aménagements envisagés.

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi AER, prévoit notamment une planification territoriale et la mobilisation du foncier potentiel pour les projets d'énergies renouvelables. Sont ciblés en priorité les terrains déjà artificialisés ou sans enjeu environnemental majeur : terrains en bordure des voies de transport, friches et parkings extérieurs de plus de 1500 m² ainsi que les bâtiments non résidentiels neufs ou bénéficiant d'une large rénovation. La loi AER veut également faciliter les projets en synergie avec une production agricole.

Ces développements peuvent concerner des espaces protégés au titre du patrimoine architectural et paysager qui bénéficient pour certains de protections héritées du XIX^e siècle (depuis la loi du 30 mars 1887 sur la conservation des monuments historiques ou le décret du 13 août 1861 sur la protection des « séries artistiques » de Fontainebleau).

La conciliation entre le développement du photovoltaïque et la préservation ou l'amélioration du cadre de vie requiert une vigilance fine dans ces espaces protégés, qu'ils soient bâtis ou non bâtis :

- d'une part, parce que ces protections s'inscrivent dans trois codes : code du patrimoine (abords de monuments historiques – MH, sites patrimoniaux remarquables), code de l'urbanisme (architecture et cadre de vie) et code de l'environnement (sites classés et inscrits). Elles visent ainsi à prévenir toutes atteintes substantielles (destruction, banalisation) sur ce patrimoine national commun.
- d'autre part, parce que la sensibilité patrimoniale de ces lieux conduit à une innovation constante sur la qualité architecturale et permet aux filières

concernées de développer le plus souvent des solutions d'intégration. Cette prévention autour des sites patrimoniaux devient un levier d'action qui s'étend au paysage du quotidien. Ainsi, un nombre croissant d'élus, en raison des pressions urbaines, s'inspirent d'exemples issus des espaces protégés pour promouvoir un développement tenant compte des enjeux patrimoniaux et environnementaux et des objectifs d'attractivité et de renforcement des ressources locales.

Les recommandations de ce guide ont donc vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire national et en particulier au sein des espaces protégés pour leurs qualités patrimoniales et paysagères. Cette prévention repose sur les relations entretenues entre les services de l'État, chargés des protections, et les porteurs de projets. C'est tout l'enjeu de ce guide.



Vézelay – panneaux photovoltaïques sur toiture.
© Jean-François Briand (ABF - Drac BFC)

Clés de lecture

À l'échelle locale, la gestion des espaces protégés patrimoniaux et paysagers incombe aux services déconcentrés du ministère de la Culture – les directions régionales des affaires culturelles (DRAC) – et du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires – les directions régionales de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL). Ces deux directions régionales coopèrent régulièrement dans l'instruction des dossiers.

Les demandes liées aux installations photovoltaïques sont traitées par les architectes des Bâtiments de France (ABF) en activité dans les unités départementales d'architecture et du patrimoine (UDAP), au sein des DRAC, et, pour un nombre plus restreint de dossiers, par les inspecteurs des sites ou les chargés de mission paysage des DREAL. Les UDAP interviennent dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, sur les abords des monuments historiques, et dans les sites inscrits. Les DREAL émettent des avis consultatifs sur les choix de conception des projets dans le cadre de l'étude d'impact rendue systématique pour tous les aménagements d'une puissance égale ou supérieure à 1 mégawatt crête (MWc) et dans les sites classés.

À partir de ce cadre réglementaire, les trois ministres de la Culture, de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, et de la Transition énergétique ont signé, le 9 décembre 2022, une instruction commune aux préfets de région pour renforcer la cohérence des avis pour les demandes d'autorisation d'installation de panneaux solaires (*voir l'annexe II du guide*).

Dans le but de garantir une vision globale sur l'ensemble du territoire, conciliant les enjeux de transition énergétique et la protection du bâti et des paysages, il est apparu nécessaire de préciser les principes s'appliquant à ces installations. Ce guide propose donc des recommandations pour la bonne intégration architecturale et paysagère, des projets photovoltaïques sur bâti et au sol.

Ces recommandations sont issues de nombreux supports didactiques (fiche-conseils, vade-mecum, lignes directrices, etc.) produits depuis une vingtaine d'années par les services territoriaux de l'État, organismes de conseil et établissements publics investis en faveur de la conciliation de ces politiques.

Le guide est structuré en trois parties :

1. Il formule des recommandations générales à destination des porteurs de projets ;
2. Il propose une grille d'analyse thématique des projets, afin de dégager leurs avantages et leurs inconvénients en fonction d'options d'intégration architecturale et paysagère. Cette évaluation s'appuie sur quatre critères d'insertion :
 - Rapport au support
 - Ordonnancement architectural et paysager
 - Adossement
 - Aspect (teinte, texture des panneaux)

Ces critères sont examinés de façon transversale, tant sur le bâti qu'au sol (non bâti). Ce choix méthodologique établit des points communs pour le raisonnement de l'insertion entre espaces ouverts et espaces urbains.

3. Il fournit une synthèse pour les cinq grandes implantations suivantes, en rappelant les priorités du développement de l'énergie photovoltaïque selon la diversité des contextes bâtis ou non bâtis :

- centres anciens ;
- faubourgs ;
- espaces périurbains ;
- zones d'activités ;
- grands paysages ruraux et naturels.

Ces typologies sont détaillées sous forme de fiches, permettant d'opérer une gradation par secteurs afin d'en privilégier certains pour le développement des projets photovoltaïques. Les conditions d'implantation d'un projet photovoltaïque sont à apprécier selon la situation, en privilégiant les occasions de réhabilitation et de rénovation du bâti et des terrains dégradés. Pour chaque typologie, des illustrations sont présentées et des recommandations sont faites sur le plan architectural, paysager ou technico-industriel (tuiles solaires, ardoises solaires, vitrages photovoltaïques, capteurs thermiques sous toiture).

En conclusion, cette approche globale de l'insertion des équipements photovoltaïques dans les espaces protégés, bâtis et non bâtis, qui peut d'ailleurs être adoptée au-delà, dans les espaces non protégés, ne consiste pas à décliner des recettes systématiques. Elle vise plutôt à stimuler, au travers du dialogue entre porteurs de projets et acteurs du territoire, la recherche de solutions permettant la production d'une énergie renouvelable, tout en préservant le patrimoine.

Recommandations générales à destination des porteurs de projet

Chaque projet photovoltaïque s'inscrit dans un cadre architectural et paysager et doit être conçu de façon à préserver les qualités du cadre de vie des populations et des sites présentant des caractéristiques architecturales et/ou paysagères remarquables. La localisation et le projet ne peuvent donc résulter des seules opportunités foncières, contraintes techniques ou stratégies d'optimisation des coûts. Afin de favoriser des projets conçus et acceptés par les acteurs locaux, les démarches participatives communales, intercommunales ou centrales coopératives citoyennes ou villageoises sont à encourager.

Tout projet soumis à permis de construire et/ou à évaluation environnementale réalise une justification en trois temps :

→ réaliser le diagnostic de l'état initial du bâti ou du territoire d'implantation;

→ motiver les choix de conception du projet avec un argumentaire précis sur les partis-pris architecturaux et paysagers;

→ rechercher les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet (séquence dite « ERC », pour « Éviter, Réduire, Compenser ») dans le cas d'une évaluation environnementale).

Anticiper et prendre conseil

Prendre conseil et appréhender les enjeux architecturaux et paysagers auprès :

→ de la mairie ou de la collectivité publique, autorité chargée des autorisations d'urbanisme;

→ des services de l'État, lorsque le projet est situé dans un espace protégé :

- au titre du code du patrimoine (monuments historiques, abords de monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables) : l'UDAP peut apporter son conseil;
- en site classé ou site inscrit : prendre contact avec l'inspecteur des sites en DREAL et avec l'UDAP;
- du type parc national ou réserve naturelle : prendre contact avec la DREAL;
- aux termes des documents d'urbanisme (art. L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme) : se rapprocher de la commune;

→ des établissements publics et associations gestionnaires d'espaces protégés (parc naturel régional, parc national, réserve naturelle, Grand Site de France, etc.);

→ des organismes conseil (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement [CAUE], etc.);

→ des sources d'information de divers services et organismes telles que les :

- stratégies territoriales des documents de planification : document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCOT), projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme (PLU), plan de gestion de parc national, régional, réserve, etc.;
- outils de connaissance (atlas des paysages, plan de paysage, etc.);
- documents exprimant des valeurs architecturales et paysagères (motifs de classement d'un monument historique, d'un site patrimonial remarquable ou d'un site classé ou inscrit, document de gestion d'un Grand Site de France, charte de PNR, charte architecturale et paysagère, etc.).

Le besoin et la situation : diagnostic de l'état initial

Qualifier et quantifier les besoins de consommation énergétique et de production d'énergie renouvelable

Pour les projets individuels : Les solutions de production d'énergies renouvelables, tels que le solaire thermique

(chauffe-eau solaire) ou les panneaux photovoltaïques, doivent s'inscrire autant que possible dans une démarche globale d'efficacité énergétique. Celle-ci comprend deux volets : l'amélioration des performances thermiques du bâti (isolation des combles et des planchers bas, remplacement des fenêtres, etc.) et celle des équipements énergivores (remplacements de chaudière, chauffe-eau, radiateurs ; installation d'une pompe à chaleur, etc.). Le diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'audit énergétique permettent d'orienter les travaux à réaliser, France rénov' accompagne les particuliers dans ces démarches de rénovation, une aide financière pour les résidences principales peut être sollicitée pour ces travaux suivant le dispositif MaPrimeRénov'. Pour obtenir une aide financière, il est nécessaire de recourir à un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

Pour les projets de grande ampleur : Tenir compte des ressources du territoire et du patrimoine bâti et paysager, et s'inscrire dans une démarche de sobriété et d'efficacité énergétique. L'évaluation des besoins peut être portée à une échelle collective : les démarches participatives communales, intercommunales ou des centrales coopératives citoyennes ou villageoises¹ sont à encourager pour des projets concertés et répondant aux besoins.

Prendre connaissance des contraintes techniques et rendements de l'installation

En France métropolitaine, les conditions optimales d'implantation d'une installation photovoltaïque sont une orientation sud et une inclinaison de 35 degrés (70 % de pente) par rapport à l'horizontale. À titre indicatif, les pentes d'une toiture en chaume varient de 35 % à 45 %, en tuile de 13 % à 45 %, en zinc de 5 % à 20 %, en ardoise de 26 % et plus.

Il convient de relever les « masques solaires » : ce sont les ombrages proches (tels que cheminées, arbres, lampadaires, bâtiments) mais aussi lointains (tels que

montage) qui risquent de réduire l'éclairage de l'installation. Certaines collectivités disposent pour cela d'un « cadastre solaire » indiquant le potentiel de production d'énergie solaire d'une toiture (KWh/m²/an).

Il faut vérifier la présence, à proximité, d'activités émettrices de poussières ou résidus susceptibles de se déposer sur le procédé photovoltaïque.

L'éloignement éventuel du bâtiment ou du site d'accueil vis-à-vis du point de raccordement au réseau de distribution, peut amener des surcoûts irrémédiables au projet.

Concevoir son projet en prenant en compte les enjeux architecturaux et paysagers

La configuration d'un projet doit assumer une ambition qualitative afin de limiter au mieux les impacts sur l'architecture, les ensembles bâtis et le paysage. Ce principe s'applique à l'ensemble du territoire, que le projet soit situé ou non en espace protégé, ou que le contexte soit un centre ancien, un faubourg, un espace péri-urbain, une zone d'activités, un espace agricole, forestier ou naturel. Pour les projets de grande ampleur (parcs photovoltaïques), il est recommandé aux porteurs d'un projet d'être accompagnés par un architecte et/ou un paysagiste concepteur qui apportent une expertise dans le diagnostic initial de l'environnement du projet et sur les solutions d'implantation, de conception et d'intégration.

Le travail de conception comprend deux temps :

→ Situer le projet (pour les collectivités et développeurs qui recherchent un lieu d'implantation adapté) :

- Prospecter en priorité : sites dégradés, parkings, bâtiments industriels et commerciaux, etc. ;
- Pour les projets d'ampleur : éviter les zones particulièrement sensibles, en particulier les espaces protégés : abords de monument historique, sites patrimoniaux remarquables, sites classés, sites inscrits, biens inscrits sur la liste du Patrimoine mondial ;
- Rechercher des possibilités d'implantation sur bâti ou au sol les plus discrètes possibles, en tenant compte des structures et des éléments constitutifs de l'architecture, de l'ensemble urbain ou du paysage, et des perspectives visuelles depuis et vers des éléments remarquables ou d'intérêt local.

→ Composer son projet avec l'existant (pour tous les porteurs de projets) : faire des choix architecturaux et paysagers pour s'adapter, ou requalifier le bâti ou l'environnement d'accueil du projet :

- Identifier les solutions de conception ayant le moins de conséquences sur les trames architecturales et paysagères existantes, et rechercher une intégration harmonieuse avec l'existant ;
- La dissimulation ou le camouflage par des dispositifs paysagers permettent une réduction d'impact d'un projet. Toutefois, ces solutions ne peuvent être mises en œuvre que si elles sont cohérentes avec le paysage environnant ;
- Les projets de panneaux photovoltaïques au sol sont particulièrement susceptibles d'avoir des impacts importants sur le paysage, notamment en espace naturel ou agricole, et du fait de la consommation d'espaces. Pour ce type de projet, la recherche des terrains devra composer avec l'esthétique et les caractéristiques physiques du paysage, et respecter les usages,

1. Les centrales villageoises sont des sociétés locales à gouvernance citoyenne, qui portent des projets en faveur de la transition énergétique en s'inscrivant dans une logique de territoire. Elles associent citoyens, collectivités et entreprises locales et contribuent aux objectifs énergétiques en tenant compte d'enjeux transverses (développement économique local, intégration paysagère, lien social, etc.).

le parcellaire et le réseau viaire. Les différentes échelles du projet devront être prises en compte : gestion des co-visibilités et adaptation au grand paysage, d'une part, et gestion des transitions avec l'environnement immédiat et installations techniques associées (clôtures, citernes, voies d'accès, postes techniques, etc.), d'autre part.

Élaborer un dossier complet

Le contenu d'un dossier de déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire est précisé au sein des formulaires CERFA correspondants pour les projets sur « maison individuelle et/ou ses annexes » et les projets sur habitat collectif ou au sol soit « autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes » (*voir le rappel sur la réglementation au titre du code de l'urbanisme en annexe I du guide*).

Pour les projets de grande ampleur, le dossier devrait distinguer clairement (R122-4 et R122-5 du code de l'environnement) : 1/ l'état initial ; 2/ l'argumentaire des partis-pris architecturaux et paysagers au regard des incidences du projet ; 3/ le cas échéant, l'exposé des mesures d'évitement, réduction, compensation, voire des mesures d'accompagnement

L'analyse fournie au sein du dossier devra répondre aux principes de pertinence, de sincérité et de proportionnalité :

Pertinence : Les partis-pris architecturaux et paysagers doivent être argumentés par un exposé des objectifs et de la pertinence des choix opérés. Le dossier devra s'attacher à rendre compte du projet et de son insertion à différentes échelles et selon différents points de vue. Cette démonstration devra s'appuyer sur les outils de représentation pertinents (cartes, plans, coupes, dessins, schémas, bloc-diagramme, photomontages, etc.) ;

Sincérité : Le pétitionnaire est encouragé à fournir une justification des points de vue choisis et à assurer une qualité des supports photographiques (cadrage adapté à hauteur et angle de vue de l'œil humain, format, résolution, conditions météorologiques, etc.) La prise en compte des perceptions et des usages associés au bâti et au territoire peut être déterminante dans les mesures d'accompagnement qui pourront être proposées.

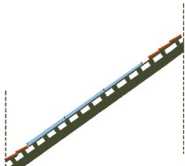
Proportionnalité : pour les projets de grande ampleur, *« le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine »* (R122-5 du code de l'environnement).

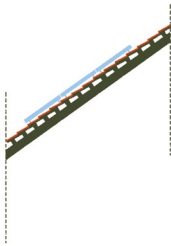
En phase travaux

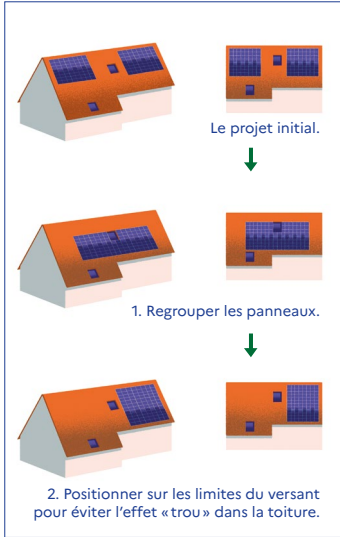
Choix de l'installateur : il est recommandé de faire appel à un professionnel qualifié, grâce à la mention RGE (Reconnu garant de l'environnement) et aux certifications Qualibat, Qualit'ENR, Qualisol ;

Soigner la mise en œuvre du projet.

Recommandations par critère d'insertion – Grille d'analyse des projets –

		SUR LE BÂTI	AU SOL (NON BÂTI)
RAPPORT AU SUPPORT	Le projet est installé en pose affleurante de la surface de base.		
	Les modules s'encastrent à la place d'éléments du bâti existant.	 © Shank Ali/GettyImages  © Sébastien Plassard	Les modules sont fixés sur des supports proches du sol.  © Peter Muller/GettyImages  Abbaye de Fontevraud, emplacement opportun derrière un mur d'enclos des panneaux évitant toute covisibilité. © Gabriel Turquet de Beauregard
	+ L'encastrement permet un effet de continuité. – L'encastrement génère de nombreuses sujétions sur l'étanchéité des couvertures, la matérialité du bâti, les risques incendie.	+ En zones de faible altitude et de faible pente, un travail sur la superficie et l'implantation des panneaux peut permettre une intégration du projet dans son environnement. – Infrastructure technique potentiellement visible dans le paysage proche et lointain ; changement de la nature de l'occupation du sol ; risque « d'effet de nappe » pour les installations sur de grandes surfaces ; intégration complexe des équipements associés (voies d'accès, clôtures, citernes, etc.), avec impacts paysagers dans le périmètre immédiat.	
	Recommandation : → Le choix d'une solution d'encastrement n'est pas à mettre en œuvre en toutes circonstances. Cette option implique une cohérence des teintes entre les panneaux et le matériaux support.	Recommandations : → Adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante, en respectant les structures paysagères. → Adapter la hauteur des panneaux à la trame végétale existante. → Anticiper la réversibilité de l'installation et l'adaptation aux usages (itinéraires techniques agricoles, accès et cheminements, loisirs, etc.).	

SUR LE BÂTI	AU SOL (NON BÂTI)
Les éléments photovoltaïques sont détachés par rapport au support.	
Les modules sont surimposés à la surface porteuse.  Panneaux solaires sur les toits des logements résidentiels aux Pays-Bas. © Lorado/Gettyimages  © Sébastien Plassard	Les modules sont ancrés au sol sur des structures hautes.  © Koiguo/Gettyimages  © Oscar Martin/Gettyimages
+ Installation réversible, la structure bâtie est relativement préservée. - L'installation apparaît en saillie, comme un élément.	+ Bonne adaptation aux grandes surfaces planes imperméabilisées comme les parkings. + Installation de faible emprise au sol pouvant permettre le maintien d'une activité agricole suivant une adaptation aux itinéraires techniques de l'exploitation. - Position émergente des panneaux du fait de leur élévation, avec fort impact potentiel sur le paysage. - Peu de mesures de réduction des impacts paysagers et d'accompagnement possibles.
Recommandations : → Un travail sur le châssis (cadre des panneaux) et sur les rives de toitures (capotage) permet une meilleure intégration des panneaux. → En cas de perception globale disgracieuse (effet « post-it »), il existe des alternatives de conversion de l'énergie solaire sur toitures, tels que les capteurs solaires thermiques (tuiles ou ardoises solaires thermiques).	Recommandations : → En espaces naturels ou forestiers : ne pas implanter ce type de dispositif. En espace agricole : limiter ce type de dispositif à des surfaces réduites, à des localisations ponctuelles et, autant que possible, à une implantation proximité de bâtiments existants (éviter leur implantation dans des espaces ouverts). → L'installation d'ombrières est obligatoire sur les parkings de plus de 1500 m² (art. 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023), sauf contrainte technique, de sécurité, architecturale, patrimoniale ou environnementale.

	SUR LE BÂTI	AU SOL (NON BÂTI)
ORDONNANCEMENT	Le projet est composé en harmonie avec les lignes de force de l'architecture et/ou du paysage.	
	Les panneaux s'inscrivent dans les lignes du bâtiment.  © Sébastien Plassard  Toiture photovoltaïque, Douarnenez. © Fabien Sénéchal (ANABF)  Façade de bâtiment durable avec un mur végétal et des panneaux solaires dans le parc public de la ville de Barcelone © Arthur Debat/GettyImages	La centrale photovoltaïque s'adapte à la topographie du terrain.  Perception rapprochée : respect de la topographie, les panneaux ne sont pas installés sur les terrains en forte pente, aménageant ainsi un retrait des panneaux de part et d'autre de la cassure de pente. La préservation des bosquets arbustifs permet une intégration harmonieuse. © Françoise Gaillard, paysagiste conseil de l'État  © wenty47studio/GettyImage
	➕ L'insertion reprend les modénatures, s'inscrit dans les axes de percements ou de trumeaux de façade et épouse les contours. Une toiture solaire intégrale permet une composition architecturale. ➖ La toiture solaire partielle fait ressortir le caractère rajouté de l'élément.	➕ Le découpage et l'orientation des panneaux permettent d'améliorer la perception du projet en vues lointaines. ➕ Un travail sur l'implantation et l'orientation des panneaux peut permettre une intégration du projet dans son environnement. ➖ Le découpage et l'orientation des panneaux peuvent réduire le rendement de l'installation.
	Recommandations : ➡ Prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public. ➡ Privilégier les formes générales simples et rectangulaires. ➡ Préserver l'aspect des faîtages, placer les panneaux en bas de toiture.	Recommandations : ➡ Éviter une implantation sur les pentes importantes et tenir compte des événements topographiques majeurs, en travaillant sur un découpage. ➡ Privilégier l'implantation des panneaux selon une pente et une orientation uniques et étudier l'orientation des équipements associés.

ORDONNANCEMENT

SUR LE BÂTI		AU SOL (NON BÂTI)	
Le projet s'insère en mimétisme avec l'architecture et le paysage.			
L'intégration des panneaux est pensée comme partie prenante de l'architecture de l'édifice.  Panneaux en verrière de toiture, musée des Beaux-Arts et d'Archéologie de Vienne (38). © Société 2es  Encastrement en embrasure de baies, hôtel industriel Le Losserand, Paris – E. Saadi, architecte. © Roland Peltekian		Le projet photovoltaïque est implanté au sein d'un parcellaire et de paysages agricoles.  Éviter les morphologies de projet trop denses, très présentes dans le grand paysage, et privilégier un découpage qui ménage les perspectives et des espaces de respirations à l'échelle du grand paysage. © Deyan Georgiev/GettyImages  La taille de la centrale installée sur une parcelle de friche respecte la taille du parcellaire sans perturber l'équilibre du paysage. Ce projet aurait pu être également cerné par une clôture de taillis caractéristique du bocage environnant. © Wolfgang Borst	
⊕ Permet des éléments d'analogie (verrières, marquise, vérandas, auvents, oriel, brise-soleil, etc.) et procède d'un rassemblement des panneaux. Offre l'opportunité d'utilisation de techniques photovoltaïques innovantes. ⊖ La position la plus favorable (sud et 30°) est rarement disponible.		⊕ Le projet peut participer à structurer un plan du paysage et/ou mettre en évidence un parcellaire. ⊖ Le projet comporte un risque de multiplication des impacts visuels, dû au morcellement ou en raison des équipements connexes. ⊖ Changement de la nature de l'occupation du sol.	
Recommandation : → La construction photovoltaïque à part entière ne doit pas donner le sentiment d'être rapportée. Elle devrait faire partie intégrante de la facture du bâti sur lequel elle se greffe.		Recommandations : → Éviter les projets fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels. → Adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante, en respectant les structures paysagères. → Travailler la qualité architecturale et l'intégration paysagère des dépendances et des équipements associés.	

		SUR LE BÂTI	AU SOL (NON BÂTI)
ADOSSEMENT	Le projet est composé en harmonie avec les lignes de force de l'architecture et/ou du paysage.		
	Les panneaux s'inscrivent sur des constructions annexes, dépendances, toitures secondaires, en accroche avec l'existant.  © Westend61/GettyImages  © Sébastien Plassard	La centrale est implantée au sein d'un site dégradé.  Centrale installée sur une friche : les vues plongeantes sur le site depuis la route voisine sont préservées par un merlon végétalisé préexistant (à gauche de la vue). © Wolfgang Borst  Centrale installée sur un terrain enclavé de friche industrielle sous une ligne à haute tension : les perceptions de la centrale sont limitées, néanmoins la désimperméabilisation des sols et l'évacuation des déchets du site auraient certainement amélioré le projet. © Wolfgang Borst	
	➕ Moindre visibilité depuis l'espace public, priorisation côté cour. L'intégration architecturale propre à l'échelle du bâtiment annexe est satisfaisante dans la mesure où son ampleur limitée n'impacte pas la construction sur laquelle elle est érigée. ➖ Nécessite une vigilance sur les vues lointaines.	➕ Le projet optimise l'espace disponible et peut participer à la réhabilitation du site (délaisés d'infrastructures, friches, carrières, etc.). ➖ Le projet peut nécessiter des travaux de terrassement, généralement déconseillés.	
	Recommandation : → Privilégier des implantations sur des annexes contemporaines neuves, en évitant la confrontation avec le bâti ancien (garage, abris, atelier...).	Recommandations : → Éviter ou limiter les travaux de terrassement. → Éviter les morphologies complexes (formes découpées, décrochés, etc.). → Porter une attention particulière au traitement des lisières du projet.	

	SUR LE BÂTI	AU SOL (NON BÂTI)
ASPECT	L'insertion du projet est favorisée par la teinte et par la texture des modules photovoltaïques.	
	Nuancer la couleur en fonction des teintes locales traditionnelles (tuiles photovoltaïques, panneau monocristallin, châssis contrastés...).  © Iparraguirre Recio/GettyImages  © Ashley Cooper	Les choix de matière, de teinte, de châssis et d'ancrage des panneaux favorise l'insertion dans le paysage.  Centrale solaire avec des moutons. © Karl-Friedrich Hohl/GettyImages  Parc photovoltaïque en bordure de l'A75, La Cavalerie (12). L'impact visuel d'une centrale est important aux abords immédiats de la voirie. Le choix de châssis légers améliore les perceptions à moyenne distance. © Étienne Louyriac
	➕ S'incorporer à la texture du bâtiment : tuiles solaires thermiques, cellules solaires colorées. ➖ L'option d'une imitation n'est pas en toutes circonstances souhaitable : il est ainsi plus simple d'envisager la pose de panneaux solaires sur une couverture en ardoise plutôt qu'en chaume.	➕ L'impact visuel du projet peut être limité par le choix de teintes en cohérence avec celles du support, ou de l'environnement immédiat, par la finesse des structures porteuses, etc. ➖ Les panneaux noirs, la brillance augmentent la visibilité de l'installation.
	Recommandation : → L'installation de teintes contrastées en fonction de la configuration des lieux est parfois préférable. Dans tous les cas, éviter les finitions brillantes.	Recommandations : → Favoriser les teintes foncées ou à finitions mat afin de réduire la perception visuelle et la brillance. → Éviter châssis émergeant ou d'une teinte différente de celle des panneaux. → Accorder les couleurs et l'aspect aux matériaux traditionnels locaux, notamment pour les dépendances et équipements associés. (cf. cahiers de recommandations architecturales et paysagères).

Recommandations selon le contexte d'implantation du projet

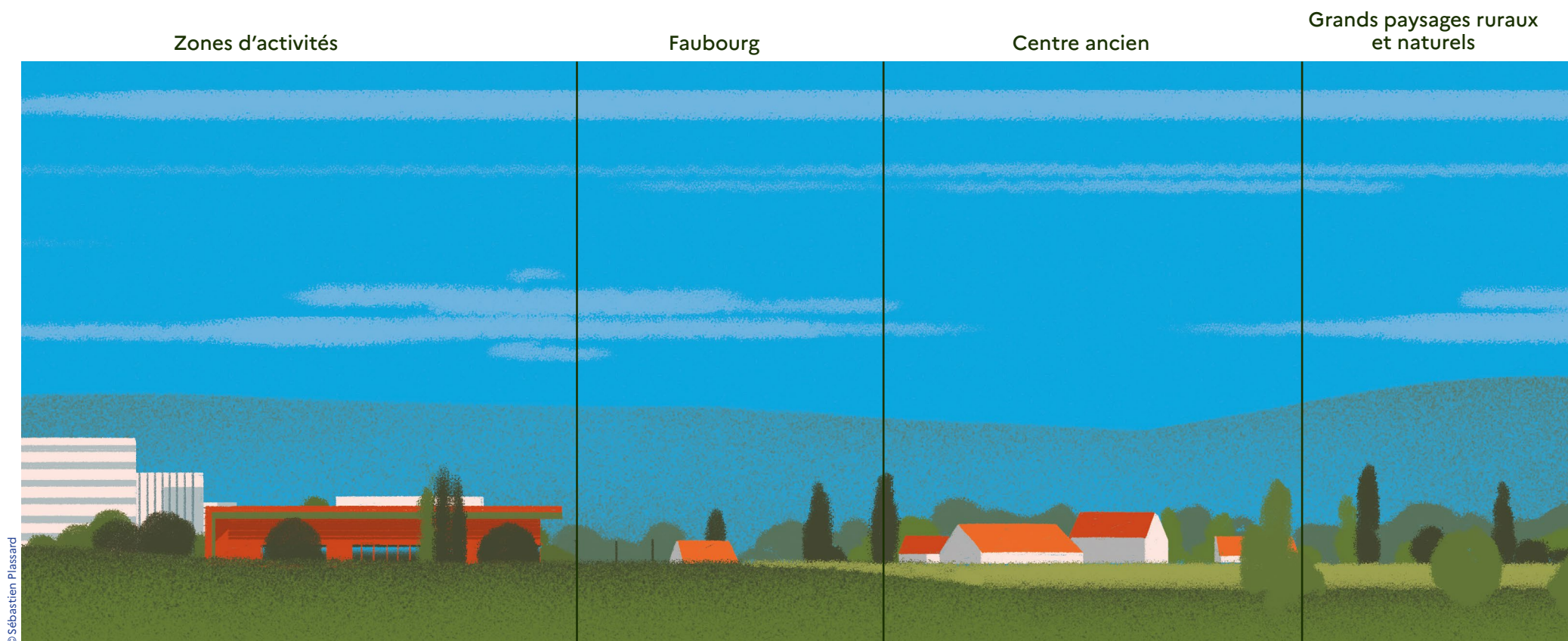
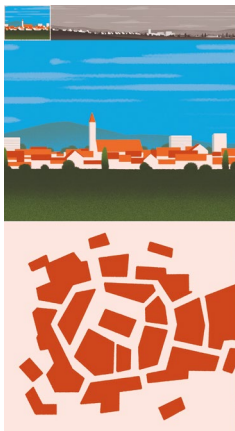
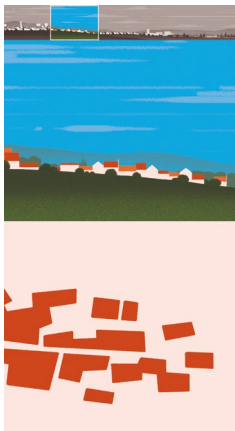
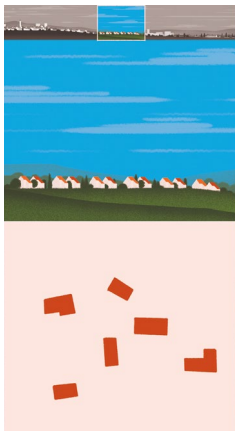
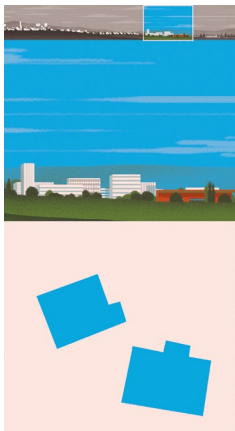
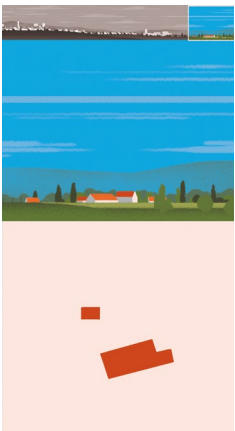


Tableau synoptique

	FICHE N°1	FICHE N°2	FICHE N°3	FICHE N°4	FICHE N°5
CONTEXTE	Centres anciens 	Faubourgs 	Espaces péri-urbains 	Zones d'activités 	Grands paysages ruraux et naturels 
ENJEUX	Centre ancien présentant un enjeu patrimonial fort. Bâti traditionnel, à forte densité. Concerne moins de 1% du territoire national.	Faubourgs, quartier XIX^e siècle en continuité avec le centre ancien. Quartiers d'immeubles, de grandes maisons de ville et villas avec enjeux patrimoniaux.	Quartiers de maisons individuelles, quartiers pavillonnaires formant l'essentiel du développement urbain depuis la seconde moitié du XX^e siècle.	Zones d'activités commerciales, industrielles, tertiaires. Délaissés urbains et autoroutiers. Friches dépourvues de protections architecturales, archéologiques ou paysagères.	Zones et bâtis agricoles : exploitations, fermes agricoles ou domaines viticoles. Petits hameaux, habitations isolées en milieu rural. Forêts de plantation. Espaces et habitats naturels.

	FICHE N°1	FICHE N°2	FICHE N°3	FICHE N°4	FICHE N°5
PROTECTIONS USUELLES	Abords d'un monument historique, ou cœur d'un ensemble urbain protégé par un site patrimonial remarquable ou village au sein d'un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement. Secteur bâti ou non bâti protégé par le PLU (art. L-151-19 du code de l'urbanisme). Dispositions de l'art. R.111-27 du code de l'urbanisme.	Abords d'un monument historique, ensemble urbain protégé par un site patrimonial remarquable, site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement. Secteur bâti ou non bâti protégé par le PLU (art. L-151-19 du code de l'urbanisme). Dispositions de l'art. R.111-27 du code de l'urbanisme.	Sites inscrits au titre du code de l'environnement. Secteur bâti ou non bâti protégé par le PLU (art. L-151-19 du code de l'urbanisme). Dispositions de l'art. R.111-27 du code de l'urbanisme.	Secteur protégé pour des motifs d'ordre écologique par le PLU (art. L-151-23 du code de l'urbanisme). Dispositions de l'art. R.111-27 du code de l'urbanisme.	Site inscrit ou classé, réserves naturelles et espaces naturels sensibles au titre du code de l'environnement. Espaces boisés au titre du code forestier. Espace boisé classé du PLU. Secteur protégé pour des motifs d'ordre écologique par le PLU (art. L-151-23 du code de l'urbanisme). Dispositions de l'art. R.111-27 du code de l'urbanisme.
ACCEPTABILITÉ	Sous réserve d'interdictions formelles	Envisageable	À renforcer	Expansion souhaitable	Envisageable au cas par cas sous réserve de compatibilité et d'intégration paysagère
RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES	Conserver la cohérence et l'esthétique des ensembles bâtis et du patrimoine architectural. Éviter les interventions et limiter leur emprise sur les toitures patrimoniales. Intégrer les panneaux dans des structures (annexe, véranda, lanterneaux, baies, etc.). Exclure les panneaux qui dénaturent la perception du toit depuis les espaces accessibles au publics. Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente par rapport à la composition architecturale. Privilégier les bâtiments postérieurs à 1948.	S'insérer dans le bâti existant avec exigence. Concevoir une implantation qui présente une visibilité réduite depuis le domaine public. Planter les capteurs solaires hors du champ de visibilité d'un monument protégé ou des perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville. Ordonner des panneaux dans la composition architecturale du bâtiment. Privilégier les implantations sur des bâtiments, tels des appentis, ou des pans de toiture peu visibles. Privilégier les bâtiments postérieurs à 1948.	Moduler l'implantation en fonction des enjeux et opportunités offertes par le bâti et le site. Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.	Prioriser les grandes surfaces de toiture ou les parkings (au sol ou en toiture), délaissés et terrains abandonnés. Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée. Systématiser les toitures photovoltaïques sur les nouveaux bâtiments. Créer des ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement. Maîtriser certains impacts en entrée de ville, dans le grand paysage ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.	Identifier les secteurs protégés et recommandations associées. Rechercher une intégration harmonieuse avec l'existant, éviter les co-visibilités avec les éléments remarquables. Préserver le bâti vernaculaire. Éviter la construction de nouveaux hangars si le besoin agricole n'est pas confirmé. Pour les projets au sol : éviter les implantations en site protégé, donner une priorité absolue aux sites dégradés. Justifier les choix d'implantation, de composition et de forme au regard des enjeux paysagers.



Centres anciens

Maisons ou immeubles de cœur de ville ou de village

SITUATION

Centre ancien présentant un enjeu patrimonial fort avec un bâti traditionnel, prédominant, en grande densité.

En abords de monuments historiques au cœur d'un ensemble urbain protégé par un site patrimonial remarquable (règlements des plans de sauvegarde et de mise en valeur-PSMV, des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine-PVAP, des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager-ex-ZPPAUP, ou des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine-ex-AVAP) ou bourg au cœur d'un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement.

FORME URBAINE ET ENJEUX

- Rue avec alignement continu des façades
- Maison sur parcellaire de petite taille
- Maison à un ou deux étages
- Alignements urbains XIX^e siècle et immeubles de rapport
- Places urbaines et perspectives monumentales

PRINCIPES

— Préserver les toitures traditionnelles, en particulier celles constituées de matériaux anciens, de toute intervention qui modifierait leur identité architecturale. Exclure les panneaux photovoltaïques qui mitent la toiture et dénaturent la perception du toit dans ces ensembles remarquables, depuis les espaces publics ou normalement accessibles au public, depuis des lieux où le relief induit des vues plongeantes. Orienter les demandeurs vers des dispositifs de solaire thermique (capteur sous toiture).

— Développer des projets collectifs comme les centrales communales ou villageoises qui tiennent compte des enjeux territoriaux et favorisent des implantations respectueuses de l'environnement urbain, architectural et patrimonial.



Panneaux sur la rive d'égoût, Haute-Marne.
© Agathe Lukasek (Drac Grand-Est)



Un contraste de teinte excessif/une segmentation des panneaux non adaptée. © Roland Peltekian



Façade photovoltaïque, Paris – E. Saadi, architecte. © Roland Peltekian

PROPOSITIONS

Les dispositifs solaires thermiques sous toiture ou à affleurement peuvent être une alternative, sous réserve qu'il soit d'une surface réduite (entre 2 m² et 4 m² selon l'ensoleillement, correspondant aux besoins en eau chaude sanitaire d'une famille de 4 personnes).

- Éviter les pans de toiture 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 : organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.

Afin de maîtriser l'effet de mitage, le panneau peut se substituer à d'autres éléments déjà présents en toiture qui ne remplissent plus ou mal leur fonction, tels qu'un châssis de toiture, une ancienne souche de cheminée, des lanterneaux, etc.

La pose sur cour (si les masques le permettent), sur des appentis, sur des volumes secondaires non visibles depuis l'espace public, est à privilégier.

Enfin, il convient de rechercher des panneaux aux caractéristiques plus discrètes (cadre en métal laqué mat, capteurs teintés rouge-brun pour les toitures en terre cuite...).

Faubourgs

Maisons de ville et immeubles de rapport

SITUATION

Faubourgs, quartiers du XIX^e siècle en continuité avec le centre ancien.

Quartier de grandes maisons de ville et villas avec enjeux patrimoniaux : abords d'un monument historique, ensemble urbain protégé en SPR, ensemble urbain remarquable protégé au titre de l'art. L. 151-19 du code de l'urbanisme dans un PLU.

FORME URBAINE ET ENJEUX

- Rue avec alignement continu des façades
- « Maison de ville » : maison à 2 ou 3 étages sur une grande parcelle avec un jardin clos à l'arrière
- « Immeuble de rapport » : immeubles bas de 3 à 4 étages formant îlots ou fronts bâtis continus, souvent articulés autour d'une cour intérieure

PRINCIPES

- Concevoir une implantation qui ne soit pas visible ou présente une visibilité réduite depuis le domaine public, depuis les monuments historiques ou les perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Envisager une implantation au sol en cœur d'îlot autant que possible.

PROPOSITIONS

- Profiter du jardin ou éventuellement de la cour pour envisager une implantation sur une annexe (abri, local technique...), épargnée par les ombres portées et bien orientée.
- Adosser à un élément d'architecture, si c'est la meilleure orientation au soleil : verrière photovoltaïque au rez-de-chaussée, qui abritera une terrasse contre la maison, ou structure légère en acier, ou treille en bois brut pour porter des panneaux. Un tel dispositif devrait s'inspirer des treilles métalliques que l'on trouve traditionnellement dans les jardins de ces périodes.

En cas d'exposition sur rue, s'inscrire dans la mesure du possible dans la gamme des matériaux locaux de couverture : tuiles solaires rouges, cellules solaires simili-ardoises, etc.

Faire du photovoltaïque dans le contexte faubourien un élément intégré à l'acte de rénover et de bâtir.

Nota bene : Les propositions de la fiche n° 1 sur les centres anciens sont applicables sur les maisons de ville pour poser un panneau solaire thermique d'une dimension réduite.



Panneaux photovoltaïques en toiture de la gare maritime de l'île de Sein.
© Marie-Paule Peyrard



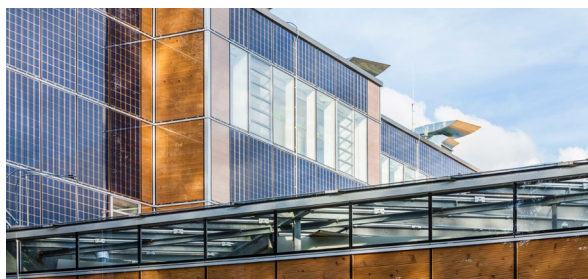
© Koiguo/GettyImages

Espaces péri-urbains

Quartiers pavillonnaires et maisons individuelles en ordre discontinu



Construction photovoltaïque rapportée, mairie de Raillencourt-Sainte-Olle.
© Mairie de Raillencourt



Reconstruction d'un bâtiment d'école avec recherche d'efficacité énergétique.
© Wensten61/GettyImages



Gros plan de panneaux solaires sur le toit d'une villa. © Koiguo/GettyImages

SITUATION

Quartiers de maisons individuelles, quartiers pavillonnaires formant l'essentiel du développement urbain depuis la seconde moitié du xx^e siècle.

FORME URBAINE ET ENJEUX

Maisons en lotissement, maisons individuelles, maisons mitoyennes, villas « 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 :

- Si la toiture est très visible dans le point de vue majeur ou dans une perspective monumentale sur un monument historique ou un bien du Patrimoine mondial ;
- Si la toiture est très visible dans un ensemble bâti remarquable protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou dans un espace protégé (abords de monument historique, SPR...).

PRINCIPES

- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.

PROPOSITIONS

- Profiter d'une extension adossée à la maison pour y placer l'installation photovoltaïque.
- Adosser à la maison, si le terrain et l'exposition le permettent, une treille abritant 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.

Nota bene : Les propositions abordées dans la fiche n° 2 sur les maisons de ville sont applicables aux maisons individuelles.

Zones d'activités

Centres commerciaux, hangars industriels ou délaissés industriels

SITUATION

Zones d'activités commerciales, industrielles, tertiaires.
Délaissés urbains et friches urbaines.

FORME URBAINE ET ENJEUX

Urbanisme très diffus en périphérie urbaine 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 souvent soumis à des mutations successives rapides. Il en résulte un tissu peu cohérent, porteur d'opportunités pour des projets qui accompagnent des réhabilitations ou des rénovations de qualité urbaine, paysagère et architecturale. Ces installations peuvent néanmoins avoir un impact visuel, auquel il est nécessaire de porter attention, depuis les grands axes de circulation et aux entrées de villes. Des relations fonctionnelles et visuelles avec des architectures et des ensembles remarquables peuvent exister. L'installation de structures photovoltaïques nécessite donc une conception architecturale et paysagère, qui recherche des implantations permettant de minimiser la visibilité du projet ou compose avec les formes de l'environnement, afin de proposer un parti cohérent avec le contexte.

PRINCIPES

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée.
- Prioriser la massification du photovoltaïque sur les bâtiments disposant de grandes surfaces de toiture et de foncier et/ou pour des porteurs de projets ayant de forts besoins en électricité et présentant des facilités de raccordement, dans le respect des exigences afférentes à ces bâtiments.
- Systématiser les toitures photovoltaïques sur les nouveaux bâtiments.
- Réduire l'impact visuel en entrée de ville ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.
- Faire connaître les projets innovants (photovoltaïque flottant sur bassin de rétention, modules souples sur façade, vitrage photovoltaïque, etc.).



Ombrière de parking, Creissels (12).
© Étienne Louyriac



© Fei Yang/GettyImages



Usine EDF sur la Durance.
© Sébastien Thébault

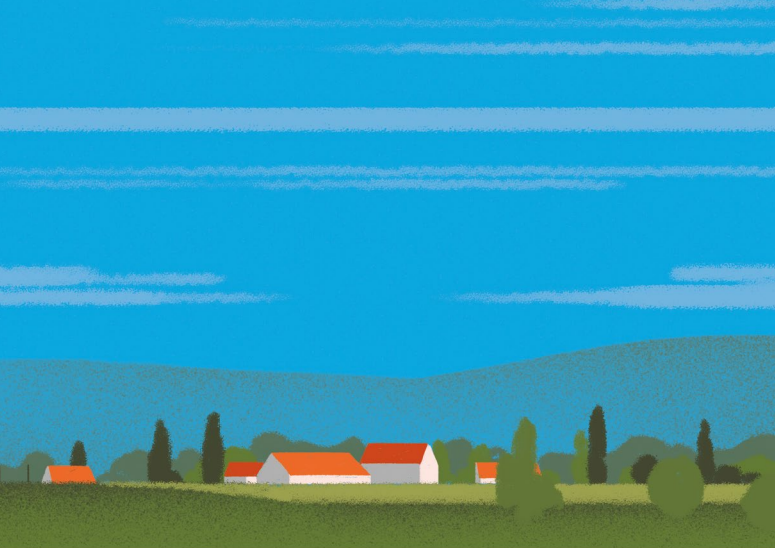
PROPOSITIONS

- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Densifier les zones d'activité de façon à permettre une meilleure gestion de l'utilisation des sols, d'éviter les effets de masque et de multiplier les possibilités de déploiement de parcs photovoltaïques.
- Utiliser les zones de stationnement et de stockage pour développer des couvertures photovoltaïques
- Encourager les couvertures à 100 % en panneaux photovoltaïques et les géométries simples.

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

Grands paysages ruraux et naturels

Petits hameaux, habitations isolées en milieu rural, domaines et bâtis agricoles, coteaux boisés, espaces et habitats naturels



Hangar à Roche (38).
© Wolfgang Borst



© Henglein and Steets/GettyImage

SITUATION

Zones et bâtis agricoles : exploitations, fermes agricoles ou domaines viticoles.
Petits hameaux, habitations isolées en milieu rural.
Forêts de plantation.
Espaces et habitats naturels.

ENJEUX

L'installation d'objets nouveaux de grande ampleur est susceptible de perturber la lecture du paysage et l'équilibre entre ses différentes composantes : bâti traditionnel, espaces agricoles et espaces naturels.

Les paysages ruraux sont marqués par la culture et par l'élevage. Leur construction est le résultat d'une organisation ou d'une spécialisation agricole et d'usages traditionnels qui se traduisent par un agencement et des structures paysagères caractéristiques (paysages horticoles et maraîchers, paysages viticoles, cultures en terrasses, bocages, champs ouverts, prairies, estives, etc.).

Les espaces agricoles et naturels sont soumis à des pressions multiples, qui conduisent à la consommation des terres dédiées aux activités agricoles, à la foresterie ou à la conservation de la nature. L'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) (Loi climat et résilience du 24 août 2021) vise à la préservation de ces espaces dédiés aux activités agricoles et aux espaces naturels.

Ces espaces peuvent faire l'objet de dispositifs de protection et/ou de valorisation au titre des paysages, en particulier : paysage protégé en tant que site classé ou site inscrit au titre du code de l'environnement, biens du Patrimoine mondial et zone tampon, parc naturel régional, ensemble paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme dans un plan local d'urbanisme (PLU). La protection des espaces naturels peut prendre en compte des caractéristiques remarquables ou exceptionnelles au titre des qualités scéniques, esthétiques ou de naturalité d'un espace. Les plans ou chartes de gestion existants sur ces espaces protégés peuvent comprendre des objectifs de qualité paysagère.

PRINCIPES

- Identifier les espaces protégés et les recommandations architecturales et paysagères associées (patrimoine architectural, paysager, agricole et naturel).
- Identifier les solutions de composition et de forme ayant le moins de conséquences sur les trames architecturales et paysagères existantes et rechercher une intégration harmonieuse avec l'existant, éviter les co-visibilités avec les éléments remarquables.



Panneaux photovoltaïques sur la maison d'accueil du Grand Site de France, Aven d'Ornac.
© Françoise Prud'homme

Sur bâti :

- Préserver le bâti vernaculaire présentant un intérêt architectural de toute installation de panneaux solaires, en particulier lorsque les toitures présentent encore des dispositions anciennes (matériaux, mis en œuvre, ouvertures...)
- Éviter la construction de nouveaux hangars ou de nouvelles serres, si le besoin agricole n'est pas avéré (le développement des projets agrivoltaïques en milieu agricole doit être en adéquation avec un objectif de pérennisation d'une activité agricole principale).

Au sol :

- Donner une priorité absolue aux sites dégradés.
- Vérifier l'opportunité d'implantation selon les enjeux de protection des paysages et de la biodiversité.

— En particulier, éviter les implantations dans les sites patrimoniaux remarquables, dans les abords de monument historique, dans les sites classés et inscrits ou dans les biens du Patrimoine mondial.

— Justifier les choix d'implantation, de composition et de forme au regard des enjeux paysagers :

- éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs
- adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères
- éviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels
- privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux
- caractériser les impacts paysagers du projet selon des points de vues proches et lointains

— Les équipements associés (postes, citernes, clôtures, voies d'accès, etc.) peuvent avoir des impacts visuels significatifs. Le choix de leurs implantations, orientations, tracé, volumétrie, modèles, matériaux et teintes sont donc essentiels.

— Lorsque le projet présente des impacts significatifs sur le paysage, justifier qu'aucun site alternatif n'a pu être identifié à l'échelle intercommunale.

— Pour les projets agrivoltaïques : anticiper la réversibilité et l'adaptabilité aux chemins d'exploitation.

— Afin de favoriser des projets acceptés par les habitants qui valorisent les ressources et richesses du territoire et du patrimoine bâti et paysager, les démarches participatives communales, intercommunales ou centrales coopératives citoyennes ou villageoises sont à encourager.

Annexes

Annexe I – Rappel des procédures administratives dans les espaces protégés

Par « espace protégé », on entend « le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, dans les sites inscrits, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code » (art. R.421-11 du code de l'urbanisme).

Les panneaux solaires, dès lors qu'ils sont implantés sur du bâti ou au sol avec une hauteur supérieure à 1,80 m, sont soumis à une demande d'autorisation administrative. Ces installations sont encadrées par le code de l'urbanisme, le code du patrimoine et le code de l'environnement. L'autorisation est délivrée par les autorités compétentes après étude d'une demande préalable, d'un permis de construire et d'une évaluation environnementale le cas échéant.

Réglementation

L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique à toutes les situations : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les abords d'un monument historique, un site patrimonial remarquable, un site inscrit, un site classé, un bien du Patrimoine mondial constituent des espaces protégés selon les codes du patrimoine ou de l'environnement. Il s'agit de 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 sites inscrits et classés

Textes réglementaires

Code de l'environnement : articles L. 341-1 à L. 341-22 et R. 341-1 à R. 341-31.

Principes

Les sites sont des paysages ou monuments naturels, dont le caractère exceptionnel a justifié une protection de niveau national. Leur conservation ou leur préservation présente un intérêt général au point de vue pittoresque, historique, artistique, scientifique ou légendaire. L'objectif est de conserver les caractéristiques des sites et l'esprit des lieux, de les préserver de toute atteinte. Il s'agit de protéger, au bénéfice de tous, les paysages les plus remarquables, lieux de beauté ou de mémoire, que la nature et nos ancêtres ont façonné. Cette protection a été instituée par la loi du 21 avril 1906, qui a fondé la protection des sites et monuments naturels, et par la loi du 2 mai 1930, qui lui a donné sa forme définitive.

Procédure d'autorisation de travaux

En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à une autorisation spéciale du préfet ou du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale, préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun.

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumis à l'architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple, sauf pour les travaux de démolition, soumis à un avis « conforme » (accord).

Recommandations

En amont du dépôt d'une autorisation de travaux, le service des sites de la DREAL et l'UDAP sont à la disposition des demandeurs afin de les conseiller et de les orienter dans la conception de leur projet.

Les biens du Patrimoine mondial

Références réglementaires

Code du patrimoine : articles R. 612-1 à R. 612-2

Convention pour la protection du patrimoine mondial culturel et naturel

Principes

Les biens du Patrimoine mondial sont reconnus, en vertu de la Convention de l'UNESCO de 1972, pour leur importance culturelle et/ou naturelle exceptionnelle, qui transcende les frontières nationales et présente le même caractère inestimable pour les générations actuelles et futures de l'humanité. La déclaration de *valeur universelle exceptionnelle* (VUE) d'un bien constitue la justification de sa reconnaissance internationale, pour laquelle le bien est protégé. Un bien du Patrimoine mondial s'appuie sur la reconnaissance de sa VUE, un périmètre de préservation et sa zone tampon ainsi qu'un plan de gestion.

Procédure d'autorisation de travaux

Pour tous travaux

Pour les biens du Patrimoine mondial, les autorisations de travaux qui s'appliquent sont soit celles en vigueur pour les espaces protégés (sites patrimoniaux remarquables, abords de monument historique...), soit celles relevant du régime commun, prévues par le droit de l'urbanisme.

Pour l'installation de panneaux photovoltaïques

L'installation de panneaux photovoltaïques dans un bien du Patrimoine mondial est soumise au régime des autorisations selon les protections en vigueur.

Recommandations

Certains biens disposent de chartes pour le développement des énergies renouvelables précisant les critères de compatibilité avec la préservation du bien. Il convient de consulter la documentation existante auprès des services de l'État (DREAL et DRAC) et collectivités et établissements publics compétents.

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Références réglementaires

Code du patrimoine : articles L. 621-1 à L. 633-1

Principes

Les SPR ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de nos territoires. Les SPR sont « *les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public* ». Les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur peuvent être classés au même titre.

Ces enjeux sont retranscrits dans un plan de gestion qui peut prendre plusieurs formes :

- soit un **plan de sauvegarde et de mise en valeur** (PSMV), qui fait office de document d'urbanisme dans le périmètre du SPR;
- soit un **plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine** (PVAP), qui est une servitude d'utilité publique;

— soit le **règlement** de l'ancienne aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ou de l'ancienne zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Procédure d'autorisation de travaux

Pour tous travaux

Les travaux sur un immeuble situé dans un site patrimonial remarquable doivent faire l'objet d'une **autorisation préalable** (code de l'urbanisme). Elle passe dans la plupart des cas par le dépôt d'un permis de construire ou une **déclaration préalable (DP)**.

Ces travaux sont soumis dans leur grande majorité à l'**accord de l'architecte des Bâtiments de France** (avis « conforme »), qui doit s'assurer du respect du règlement applicable au site ou, dans l'hypothèse où le site patrimonial remarquable ne serait pas doté d'un règlement, de la conservation ou de la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

Pour l'installation de panneaux photovoltaïques

L'installation de panneaux photovoltaïques dans un site patrimonial remarquable (sur un immeuble bâti ou sur le sol) doit faire l'objet d'une **déclaration préalable (DP)**, pour laquelle l'architecte des Bâtiments de France donnera son accord.

Recommandations

Le **règlement du site patrimonial remarquable** (PSMV, PVAP ou règlements d'anciennes ZPPAUP ou AVAP) encadre dans la plupart des cas l'installation de panneaux photovoltaïques. Il convient donc de consulter ce document en amont du projet, afin de vérifier sa compatibilité avec les règles de conservation du patrimoine s'appliquant dans le site patrimonial remarquable.

Les abords des monuments historiques

Textes réglementaires

Code du patrimoine : articles L. 621-30 à L. 621-32 – articles R. 621-91-1 à R. 621-96-17

Principes

Issue de la loi de 1913, la législation sur les monuments historiques (MH) constitue un fondement de la protection et de la conservation du patrimoine. La notion de protection du patrimoine s'est étendue par la suite au territoire (sites, abords de monuments historiques, etc.). La législation actuelle considère ainsi que les immeubles qui forment avec un monument historique **un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur** sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique aux immeubles situés en « co-visibilité » avec un monument historique et à moins de 500 mètres de celui-ci. Ce périmètre de protection est appelé communément le « rayon des 500 mètres ».

Ces périmètres ont vocation à être remplacés progressivement par des périmètres délimités des abords (PDA). Le PDA est un périmètre adapté aux enjeux spécifiques de chaque monument historique et de chaque territoire. Ces périmètres concertés et raisonnés permettent une plus grande lisibilité des enjeux patrimoniaux et une meilleure appropriation et compréhension des abords par les habitants.

Procédure d'autorisation

Pour tous travaux

Les demandes d'autorisation de travaux en abords de monuments historiques et dans les sites patrimoniaux remarquables sont soumises dans leur grande majorité

à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, qui « s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ». (article L. 632-2 du code du patrimoine).

Dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque cet immeuble est situé en co-visibilité avec le monument historique. Les travaux situés hors co-visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Ce dernier peut, cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Au sein d'un périmètre délimité des abords, le critère de co-visibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à **l'accord de l'architecte des Bâtiments de France**.

Pour l'installation de panneaux photovoltaïques

Les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'un immeuble (bâti ou non bâti) protégé au titre des abords sont soumis, selon le code de l'urbanisme, à une autorisation préalable. En abord de monument historique, selon leur situation (co-visibilité ou non depuis le monument), l'installation de panneaux photovoltaïques sur le bâti et sur le sol **peut faire l'objet d'un accord (avis « conforme ») de l'architecte des Bâtiments de France. En périmètre délimité des abords, l'installation fait l'objet d'un accord de l'architecte des Bâtiments de France**. L'appréciation se fait au cas par cas : il n'existe pas d'interdiction générale d'installation de ces dispositifs.

Recommandations

En amont du dépôt d'une autorisation de travaux, et notamment l'installation de panneaux photovoltaïques, l'architecte des Bâtiments de France et son service sont à la disposition des demandeurs afin de les conseiller et de les orienter dans la conception de leur projet.

Tableau récapitulatif de la réglementation s'appliquant à l'installation de panneaux photovoltaïques en modification de façade sur bâtiment

Hors espace protégé	Déclaration préalable (article R. 421-17 du code de l'urbanisme)
En espace protégé	Déclaration préalable avec avis des autorités compétentes (articles L. 341-1 à L. 341-10 du code de l'environnement, articles L. 621-1 à L. 633-1 du code du patrimoine)
	Demande de permis de construire avec avis des autorités compétentes si modification de bâtiment inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-16 du code de l'urbanisme)

Tableau récapitulatif de la réglementation s'appliquant à l'installation de panneaux photovoltaïques (sauf ombrières situées sur aire)

Puissance de l'installation photovoltaïque	$P \leq 3 \text{ kWc}$	$3 \text{ kWc} \leq P < 300 \text{ kWc}$	$P \geq 300 \text{ kWc}$	$P \geq 1 \text{ MWc}$
Hors espace protégé	Sans formalité si $H < 1,80 \text{ m}$ (article R. 421-2 du code de l'urbanisme)	Déclaration préalable (article R. 421-9 du code de l'urbanisme)	Déclaration préalable (article R. 421-9 du code de l'urbanisme) et Évaluation environnementale au cas par cas (annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement)	Permis de construire (article R. 421-1 du code de l'urbanisme) et Évaluation environnementale systématique (annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement)
	Déclaration préalable Si $H > 1,80 \text{ m}$ (article R. 421-9 du code de l'urbanisme)			
En espace protégé	Déclaration préalable (article R. 421-11 du code de l'urbanisme)	Permis de construire (article R. 421-1 du code de l'urbanisme)	Permis de construire (article R. 421-1 du code de l'urbanisme) et Évaluation environnementale au cas par cas	Permis de construire (article R. 421-1 du code de l'urbanisme) et Évaluation environnementale systématique

Tableau récapitulatif des pièces réglementaires à l'appui d'une demande d'une déclaration préalable

PIECES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS
DP1	PLAN DE SITUATION DU TERRAIN	SITUER LE PROJET DANS SON CONTEXTE
DP2	PLAN-MASSE DE LA CONSTRUCTION	Plan cadastral récupérable sur www.cadastre.gouv.fr
DP3	Plan en coupe du terrain de construction	Représenter par un dessin à l'échelle l'implantation des panneaux photovoltaïques sur le bâtiment. Indiquer les pentes de toitures. Préciser les sens d'implantation des capteurs, leurs dimensions.
DP4	Façades et toitures	
DP5	Représentation de l'aspect extérieur	
DP6	Insertion du projet	Simulation sur des vues aériennes disponibles sur Internet. Matérialiser et repérer les points de vue sur un plan-masse.
DP7	Clichés dans l'environnement proche avec des photomontages	
DP8	Clichés dans l'environnement lointain avec des photomontage	

Annexe II – Instruction interministérielle du 9 décembre 2022 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables : instruction des demandes d'autorisation et suivi des travaux d'implantation de panneaux solaires dans les espaces protégés

Note à l'attention de mesdames et messieurs les préfets de régions, directions régionales des affaires culturelles, directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Le parc photovoltaïque français a permis d'éviter, en 2019, l'émission de 7 millions de tonnes de CO₂ en se substituant aux sources d'énergie fossiles. Pour les prochaines années, le Gouvernement souhaite donc favoriser le développement des projets photovoltaïques, en ciblant en priorité les zones déjà artificialisées. La hausse prévue est de 14,7 GW d'installations photovoltaïque en 2022 à 20,1 GW en 2023, puis à 44 GW pour 2028 et le président de la République a annoncé à Belfort, le 10 février 2022, une capacité photovoltaïque-cible de 100 GW en 2050.

La présente instruction a pour objet de contribuer au développement de l'énergie photovoltaïque en garantissant la préservation du patrimoine, en apportant une meilleure prévisibilité aux porteurs de projets dans l'instruction de leurs demandes d'autorisation et en assurant une instruction cohérente des demandes sur l'ensemble du territoire. Proposant une doctrine nationale dans ce domaine, elle doit concourir à l'aide à la décision et faciliter les missions quotidiennes des services patrimoniaux.

1. Contexte : un plan d'actions pour accélérer le développement des panneaux solaires, et en particulier de l'énergie photovoltaïque

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, qui a créé l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, a introduit l'obligation, pour les propriétaires de nouveaux entrepôts, hangars et parkings couverts et extérieurs de plus de 500 m² ainsi que de nouveaux immeubles de bureaux de plus de 1000 m², d'installer des panneaux photovoltaïques ou des toitures végétalisées. Cette obligation vise à améliorer l'exploitation du potentiel des toitures pour développer l'énergie photovoltaïque sans consommer d'espace. L'obligation concerne aussi les rénovations lourdes de ces bâtiments. Ces mesures prendront effet le 1^{er} juillet 2023.

Le ministère de la Transition écologique a publié, depuis l'été 2021, des nouvelles périodes d'appels d'offres pour l'installation de capteurs photovoltaïques, incluant des enveloppes dédiées aux projets sur toiture et favorisant les projets au sol sur terrains dégradés. Le seuil de l'évaluation environnementale est relevé pour les petits projets. Les collectivités seront accompagnées par des conseillers pour l'éolien et le photovoltaïque, financés par le ministère de la Transition énergétique et l'ADEME à hauteur de 5 M€ sur 3 ans.

Outre ces premières mesures, le titre II du projet de loi en cours, relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, concernera l'équipement du foncier disponible ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs, tels que les parkings extérieurs (dispositifs d'ombrières), notamment ceux de plus de 2500 m², les délaissés routiers et autoroutiers ou les terrains dégradés.

Dans ce contexte, la conciliation entre le développement des énergies renouvelables et la préservation du patrimoine et des paysages, sujet de sensibilité particulière et d'acceptabilité pour la plupart de nos concitoyens, est un objectif du Gouvernement. La feuille de route « Transition écologique de la culture » du ministère de la Culture (septembre 2022) la prend en compte dans ses deux thèmes d'action « Inventer les territoires et paysages de demain » et « Préserver et conserver pour demain ».

2. Rôle des architectes des Bâtiments de France et de leurs services

La conciliation des principes de la transition écologique et de la préservation du patrimoine repose en particulier sur la qualité de la relation instaurée entre les services de l'État, notamment les architectes des Bâtiments de France (ABF), et les porteurs de projets.

En 2021, les ABF ont instruit, toutes demandes confondues et pour l'ensemble du territoire, plus de 515 400 dossiers, dont près de 12 800 portaient sur des installations photovoltaïques (panneaux et parcs), soit 2,5% de la totalité des dossiers ayant fait l'objet d'une expertise de l'ABF. Sur ces 12 800 dossiers à l'échelle de l'ensemble du territoire, environ 2 300 ont fait l'objet d'un premier avis défavorable, accompagné dans certains cas de recommandations en termes d'emplacement et de teinte, qui ont permis, très souvent, le dépôt par le demandeur d'un projet modifié et accepté *in fine* par l'ABF.

En outre, les ABF fournissent quelque 200 000 conseils, chaque année, sur les différents types de projets qui leur sont soumis. Ces conseils, dispensés à l'occasion de rendez-vous ou d'échanges écrits, généralement en amont de la demande d'autorisation de travaux, visent à préserver l'intégrité matérielle du patrimoine et, en évitant le caractère disparate des installations photovoltaïques, à assurer le maintien de la qualité du cadre de vie urbain et paysager. La mission d'accompagnement de l'ABF, qui permet aux porteurs de projets d'améliorer leurs propositions, constitue l'un des axes de la stratégie pluriannuelle en faveur du patrimoine déployée au ministère de la Culture depuis 2018.

3. Préconisations dans les sites patrimoniaux remarquables et les abords de monuments historiques

Vous encouragerez l'implantation des panneaux solaires dans les zones logistiques, les zones d'activités et les zones industrielles, sur les parkings (au sol ou en toiture), hangars, grandes surfaces commerciales, bâtiments couverts en terrasse, délaissés et terrains abandonnés et infrastructures autoroutières.

Vous accueillerez favorablement l'implantation de panneaux solaires sur les toitures des bâtiments construits après la Seconde Guerre mondiale (en particulier à partir de 1948) non protégés au titre des monuments historiques, en veillant à leur bonne intégration architecturale et paysagère. Vous ne refuserez ces projets que s'ils portent atteinte à l'architecture de bâtiments remarquables (labélisés ou non), au paysage, ou dans les cas où l'implantation de panneaux solaires serait proscrite par le règlement du site patrimonial remarquable (règlement du PSMV, du PVAP, de la ZPPAUP ou de l'AVAP).

Les projets d'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments anciens (construits avant 1948) pourront être acceptés dans les sites patrimoniaux remarquables et les abords de monuments historiques s'ils sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine et du paysage et s'ils ne sont pas proscrits par le règlement du site patrimonial remarquable. Ces projets pourront faire l'objet de prescriptions pour garantir leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Vous veillerez à ce que l'implantation des panneaux solaires soit prévue et encadrée dans les nouveaux règlements des sites patrimoniaux remarquables : plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), lors de leur élaboration ou de leur révision.

4. Préconisations pour les monuments historiques

L'implantation de panneaux solaires (au sol ou en toiture) est, de manière générale, à éviter sur les monuments historiques classés ou inscrits.

Toutefois, de nombreuses avancées ont été réalisées ces dernières années, avec la création de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque qui peuvent s'intégrer au bâti de façon harmonieuse (en particulier des tuiles solaires). Le Gouvernement a, à cet effet, mis en place une prime spécifique pour favoriser le développement de ces procédés dans les dispositifs de soutien.

Des exceptions sont toutefois possibles, justifiées par exemple par le caractère discret du lieu d'implantation ou par la nature technique des bâtiments considérés. Des implantations ne portant aucune atteinte au monument pourront également être proposées pour des installations au sol.

5. Autres préconisations

Pour les immeubles labélisés « architecture contemporaine remarquable », vous ne refuserez les projets d'installation de panneaux photovoltaïques que s'ils sont contraires aux objectifs de qualité architecturale.

Pour les sites classés et inscrits au titre du code de l'environnement, vous veillerez à ce que les projets de panneaux photovoltaïques en toiture prennent en compte et respectent les valeurs patrimoniales et les caractéristiques du site dans leur conception, implantation et composition. Vous travaillerez en lien avec le service des sites de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Pour les biens inscrits sur la Liste du patrimoine mondial, vous veillerez à la bonne prise en compte des valeurs paysagères et à leur préservation dans la conception, l'implantation et la composition des projets photovoltaïques à proximité ou au sein des biens inscrits. En particulier pour les projets soumis à évaluation environnementale, celle-ci devra inclure au sein du volet « patrimoine et paysage » une évaluation de l'impact du projet photovoltaïque et de ses dépendances sur la Valeur Universelle Exceptionnelle des biens.

La consultation des architectes des Bâtiments de France n'est pas prévue en dehors des espaces protégés au titre du code du patrimoine ou du code de l'environnement. Je vous invite néanmoins à diffuser les « bonnes pratiques » en matière d'implantation de panneaux solaires, notamment auprès des autorités compétentes en matière de PLU et d'autorisation de travaux, pour favoriser la cohérence des règlements d'urbanisme et des modalités d'instruction des projets dans ce domaine.

Enfin, pour l'implantation d'équipements au sol, vous rappellerez que l'accord de l'ABF ou des services de l'État chargés des monuments historiques, le cas échéant, ne préjuge pas de l'application des règles relatives à l'archéologie préventive.

6. L'enrichissement et l'harmonisation des conseils dispensés aux porteurs de projets

Dans le cadre du dialogue avec les porteurs de projets, vous veillerez à explorer les différentes solutions qui favoriseront l'implantation des équipements photovoltaïques dans le respect du patrimoine et du paysage :

- intégration aux toitures à pentes (respect de la géométrie des toitures, de leur aspect, etc.) ou installation sur les toitures terrasses;
- ordonnancement par rapport à l'architecture de l'édifice (emplacement « axé » par rapport aux percements des façades, regroupement des panneaux, etc.);
- emplacements peu visibles depuis l'espace public (implantation sur des bâtiments, tels des appentis, ou des pans de toiture peu visibles, notamment les toits plats);
- adaptation à la topographie du terrain, respect des usages et maintien des voies et traversées existantes (pour les panneaux posés au sol).

Par ailleurs, les premiers effets de la dynamique en faveur des énergies renouvelables sur la recherche et le développement d'équipements moins standardisés commencent à se faire ressentir. Des produits d'une plus grande variété (teintes, types de châssis) sont mis sur le marché ; leur performance énergétique s'améliore. Votre capacité à orienter les porteurs de projets vers ces solutions, vers des projets mieux conçus sur le plan de la qualité architecturale ou vers des dispositifs alternatifs, tels que des dispositifs solaires thermiques avec capteurs sous toiture, favorisera l'intégration des équipements photovoltaïques au bâti et son acceptation sociale.

Au cours des dernières années, les unités départementales de l'architecture et du patrimoine, ainsi que leurs partenaires territoriaux, ont produit une importante documentation pratique à l'attention des porteurs de projets (fiches, vade-mecum, lignes directrices, etc.). Un guide national sera élaboré dans les prochains mois, pour proposer une synthèse de ces bonnes pratiques, sans préjuger des déclinaisons régionales ou départementales qui devront continuer d'être produites.

Il appartiendra au directeur régional des affaires culturelles, en lien avec les services compétents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement :

- de mettre en place, dans son ressort, les conditions de dialogue et de concertation permettant d'éviter les situations de blocage et d'anticiper les éventuels recours, en particulier pour tous les projets d'installation de panneaux solaires d'ampleur ;
- de vérifier la cohérence des recommandations dispensées en matière d'implantation du photovoltaïque par les services patrimoniaux à l'échelle de la région.

Vous veillerez à signaler les difficultés et les questions que la mise en œuvre de cette instruction pourrait poser.

La ministre de la Culture

Le ministre de la Transition écologique
et de la cohésion des territoires

La ministre de la Transition énergétique

Annexe III – Critères techniques

Label du Centre scientifique et technique du Bâtiment (CSTB) : octroi d'une prime pour « intégration paysagère »

L'octroi d'une prime d'intégration paysagère pour les installations constituées de « tuiles » ou « ardoises » photovoltaïques est soumise au respect des critères définis à l'annexe 2 de l'Arrêté tarifaire du 6 octobre 2021 suivants :

Critères d'intégration paysagère

1. Une installation photovoltaïque respecte les critères d'intégration paysagère lorsqu'elle respecte l'ensemble des conditions suivantes :

1.1 Le système photovoltaïque est installé sur la toiture d'un bâtiment ou d'un hangar. Les modules photovoltaïques remplacent les éléments de couverture traditionnel et assurent la fonction d'étanchéité du toit.

1.2 Le système photovoltaïque est installé sur une toiture inclinée de pente comprise entre 10° et 75°.

1.3 Les modules photovoltaïques réalisent l'étanchéité par chevauchement ou emboîtement.

1.4 Le système photovoltaïque fait l'objet d'un avis technique favorable délivré par la commission d'experts dédiée aux procédés photovoltaïques adossée au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB). Celui-ci est en vigueur à la date de demande complète de raccordement.

1.5 Le système photovoltaïque recouvre au moins 80 % de la surface de toiture déduction faite des pénétrations de toiture (cheminées, sorties de toiture, fenêtres de toit, etc).

Suite à nos échanges avec vos services, nous vous présentons ci-dessous la liste des Avis Techniques valides qui se rapprochent de ces critères à ce jour, selon votre compréhension, sachant que :

- les critères de mise en œuvre (type de bâtiment, pente, surface de toiture,...) devront être également vérifiés sur chantier ;
- d'autres Avis Techniques pourraient être actuellement éligibles en fonction de l'interprétation de ces critères.

N° Avis Technique	Procédé photovoltaïque	Titulaire	Date de validité
21/20-70_V1	Sunstyle	SUNSTYLE	31/08/2023
21/15-508V2	Tuiles et Ardoises PV	EDILIANS	31/03/2025
21/20-748V1	FAG 10 Solaire	EDILIANS	31/01/2024
21/16-61_V2	V-SYS intégré	SYSTOVI	28/02/2026

Annexe IV – Lexique

Auvent : petit toit incliné au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre.

Brise-soleil : protections solaires requises pour protéger les façades et baies vitrées du rayonnement solaire, et améliorer le confort.

Cellule photovoltaïque : élément photovoltaïque de base, générant de l'électricité en courant continu lorsqu'il est soumis au rayonnement solaire.

Co-visibilité : on parle de co-visibilité lorsqu'un immeuble, bâti ou non bâti, est visible depuis un immeuble protégé au titre des monuments historiques ou en même temps que lui.

Installation photovoltaïque : ensemble constitué du procédé photovoltaïque ainsi que de tous les équipements mécaniques et électriques nécessaires au bon fonctionnement et à la sécurité de l'unité de production d'énergie électrique.

Module photovoltaïque (appelé « panneau photovoltaïque ») : terme générique désignant un assemblage (cadré ou non) de cellules photovoltaïques interconnectées, complètement protégées de l'environnement par un polymère thermoplastique et mécaniquement renforcées par un produit verrier en face avant et par des polymères ou des produits verriers en face arrière. Un cadre (généralement métallique) peut également être présent.

Pose intégrée : les capteurs sont posés en remplacement des éléments de toiture, ils assurent l'étanchéité. Ils entrent dans le cadre d'une garantie décennale.

Pose surimposée : principe de réalisation d'une installation photovoltaïque à l'aide d'un procédé installé sur un support et n'assurant ni la fonction de couverture, ni celle de parement extérieur.

PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur.

PVAP : plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Le PSMV et le PVAP remplacent les règlements des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et des zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

SPR : site patrimonial remarquable.

SSC : système solaire combiné (eau chaude sanitaire + chauffage).

Annexe V – Bibliographie méthodologique

Généralités

Les Paysages de l'énergie solaire : recommandations de l'Association des paysagistes-conseils de l'État, 2010

Solaire et Patrimoine classé, FNCCR/Territoire d'Énergie, 2016

L'Instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme pour les centrales solaires au sol, Paris, MTES/MCTRCT, 2020

Caractériser les projets photovoltaïques sur terrains agricoles et l'agrivoltaïsme, ADEME, 2021

Dispositifs d'économie ou de production d'énergie dans les espaces protégés : exemples de réussites, DRAC Bourgogne-Franche-Comté, 2022

Transition énergétique : vers des paysages désirables, École nationale supérieure, chaire « Paysage-Énergie », 2022

Ambition Climat : feuille de route bretonne de l'énergie solaire photovoltaïque, Préfecture de région Bretagne/ADEME, 2022

Guides

Guide d'intégration architecturale des capteurs solaires, ADEME/ANABF/MC/ENERPLAN, 2010

Installations photovoltaïques au sol : guide de l'étude d'impact, MTES/MEF, 2011

Guide Capteurs solaires, STAP Aude/CAPEB/CAUE/Pôle énergies Aude, 2012

Guide pour la mise en œuvre de modules photovoltaïques en surimposition sur couverture, PACTE, 2020

Guide illustré des capteurs solaires, Parc naturel régional des Préalpes d'Azur, 2020

Guide d'intégration des installations solaires sur le bâti dans les Hautes-Pyrénées, Préfecture des Hautes-Pyrénées, 2021

Fiches pratiques

Panneaux solaires, fiche-conseil, STAP Côte-d'Or, 2008

Énergie solaire et patrimoine, DRAC Île-de-France, 2012

Capteurs solaires, fiche-conseil, DRAC Lorraine, 2013

Panneaux solaires photovoltaïques, fiche-conseil, DRAC Basse-Normandie, 2013

Intégration des panneaux solaires, fiche-conseil, STAP Bas-Rhin et Haut-Rhin, 2013

Capteurs solaires, fiche-conseil, DRAC Centre, 2014

Fiche-conseil n° 3, Parc naturel régional de la haute-vallée de Chevreuse, 2019

Annexe VI – Contacts et renseignements

Institutions nationales

Ministère de la Culture

- direction générale de l'architecture et du patrimoine (DGPA) : service du patrimoine (SP) / sous-direction des monuments historiques et des sites patrimoniaux (SDMHSP)
- directions régionales des affaires culturelles (DRAC) : unités départementales d'architecture et du patrimoine (UDAP)

Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires

- direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) : direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) / sous-direction de la qualité du cadre de vie (SDQCV)
- directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) : direction départementale des territoires (DDT)

Ministère de la Transition énergétique

- direction générale de l'énergie et du climat (DGEC)

Agence de la transition écologique (ADEME)

- délégations régionales

Organismes professionnels

Association nationale des architectes des Bâtiments de France (ANABF)

Association professionnelle de l'énergie solaire (ENERPLAN)

Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB)

Fédération nationale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)

Sites Internet pratiques

Sur les servitudes d'urbanisme et les espaces protégés (Géoportail et Atlas des patrimoines) : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/>

Sur les aides ADEME : agirpourlatransition.ademe.fr

Sur la filière du photovoltaïque : <https://www.photovoltaique.info/fr/>

Couverture : © Sébastien Plassard/Costume3pieces.com

Les vues sans mention de localisation sont proposées uniquement à titre d'illustration du texte.

Réalisation graphique : © Sébastien Plassard/Costume3pieces.com

© Ministère de la Culture/Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires/Ministère de la Transition énergétique, 2023.

COMMUNE DE CASTELNAU-DE-GUERS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITÉRANÉE

PLAN LOCAL D'URBANISME