

Commune de Causse-de-la Selle

Mairie – Place de la mairie – 34380 Causse de la Selle

Tél : 04.67.73.10.98

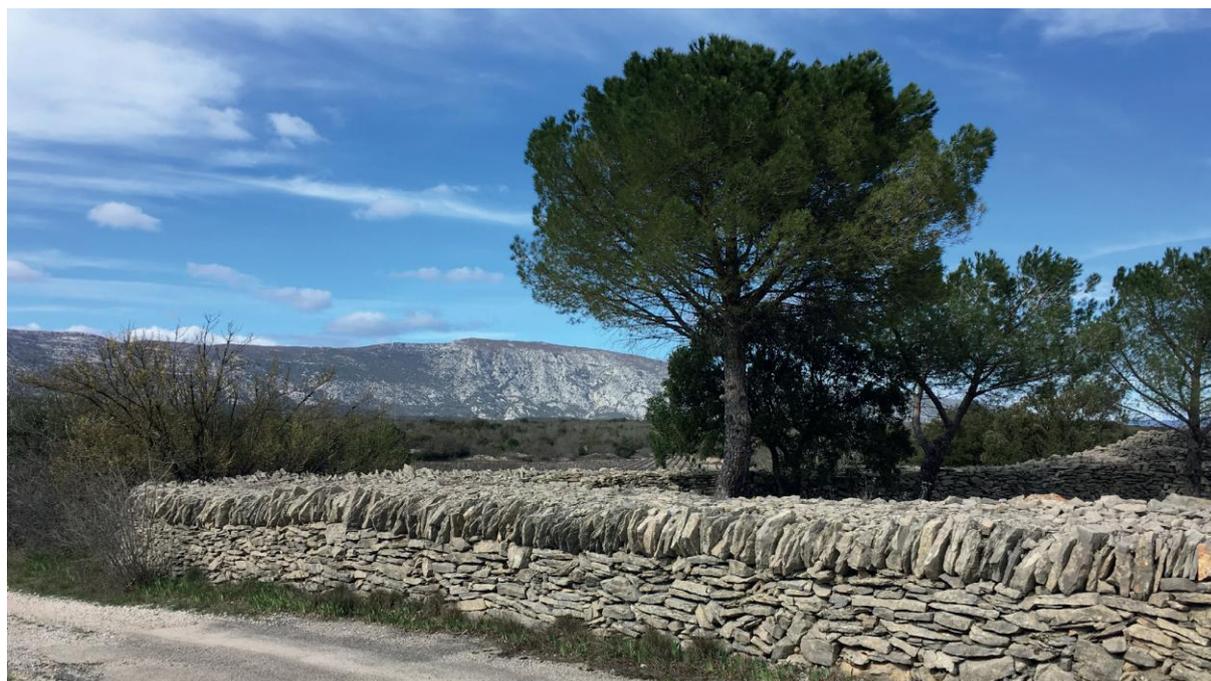
mairie@causedelaselle.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

I-3 RAPPORT DE PRESENTATION

Justification des choix



Sommaire

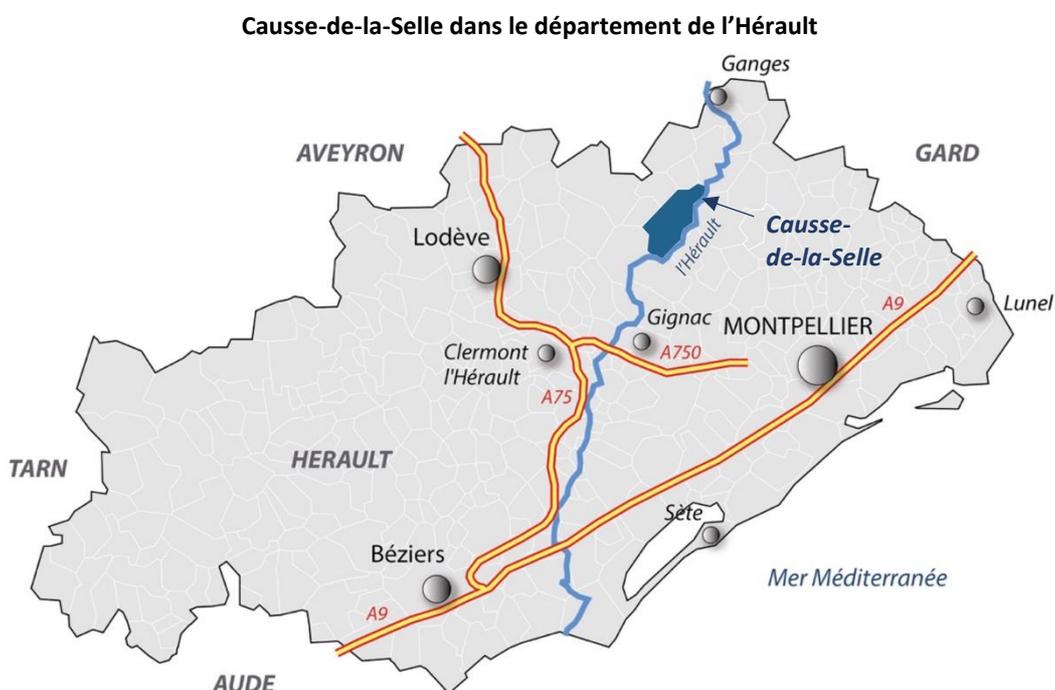
| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Justification des choix retenus pour établir le PADD | 5 |
| 1.1. Causse-de-la-Selle, un territoire rural et de montagne entre les vallées de l’Hérault et de la Buèges | 5 |
| 1.2. Synthèse du diagnostic territorial et de l’état initial de l’environnement | 7 |
| 1.2.1 Les enjeux du territoire | 7 |
| 1.2.2 Les perspectives d’évolution démographique | 18 |
| 1.2.3 Evaluation des besoins en logements | 19 |
| 1.3. Justification des orientations du PADD | 21 |
| Orientation 1 - Protéger la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire | 22 |
| Orientation 2 – Protéger et valoriser le patrimoine bâti et rural..... | 23 |
| Orientation 3 – Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village | 25 |
| Orientation 4 – Valoriser les potentialités économiques et touristiques | 27 |
| Orientation 5 – Augmenter la performance environnementale et la résilience du territoire | 30 |
| 1.4. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain | 33 |
| 1.4.1 Analyse de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers au titre du ZAN | 33 |
| 1.4.2 Analyse de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (2015-2024)..... | 34 |
| 1.4.3 Evaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis | 38 |
| 1.4.4 Analyse des objectifs du SCoT Pic Saint-Loup Haute Vallée de l’Hérault | 41 |
| 1.4.5 Justification des objectifs chiffrés - Exposé des dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces NAF..... | 44 |
| 2. Justification des choix retenus pour établir le règlement | 45 |
| 2.1. Justification de la délimitation des zones sur le règlement graphique | 45 |
| 2.1.1 Définition des zones | 45 |
| 2.1.2 Les zones urbaines | 47 |
| 2.1.3 Les zones agricoles | 50 |
| 2.1.4 Les zones naturelles et forestières..... | 52 |
| 2.1.5 Tableau des surfaces | 54 |
| 2.2. Justification des dispositions écrites du règlement | 55 |
| 2.2.1 Les dispositions générales (Titre I) | 55 |
| 2.2.2 Les dispositions communes à tout ou partie des zones (Titre II) | 55 |
| 2.2.3 Les dispositions applicables aux zones urbaines (Titre III) | 57 |
| 2.2.5 Les dispositions applicables aux zones agricoles (Titre IV) | 69 |
| 2.2.6 Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (Titre V) | 76 |
| 2.3. Justification des prescriptions particulières du règlement | 83 |
| 2.3.1 Les prescriptions liées aux enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux..... | 83 |
| 2.3.2 Le secteur de diversité commerciale | 88 |
| 2.3.3 Les prescriptions liées à la prise en compte des risques naturels..... | 89 |
| 3. Justification des choix retenus pour établir les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) | |
| 94 | |
| 3.1. OAP de secteur « La Grange » | 94 |
| 3.1.1 Etat des lieux et enjeux | 94 |
| 3.1.2 Objectifs et cohérence avec les orientations du PADD | 94 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.1.3 Principes d'aménagement et complémentarité avec le règlement | 95 |
| 3.2. OAP thématique « Patrimoine » | 98 |
| 3.2.1 Etat des lieux et enjeux | 98 |
| 3.1.2 Objectifs et cohérence avec les orientations du PADD | 98 |
| 3.2.3 Principes d'intervention et complémentarité avec le règlement | 99 |
| 3.3. OAP thématique « Trame verte et bleue » | 101 |
| 3.1.1 Etat des lieux et enjeux | 101 |
| 3.1.2 Objectifs et cohérence avec les orientations du PADD | 101 |
| 3.1.3 Principes de gestion et complémentarité avec le règlement..... | 102 |

1. Justification des choix retenus pour établir le PADD

1.1. Causse-de-la-Selle, un territoire rural et de montagne entre les vallées de l'Hérault et de la Buèges

Située en région Occitanie, sur le territoire de l'ancienne région Languedoc-Roussillon et au Nord-Est du département de l'Hérault, Causse-de-la-Selle est une commune rurale de la région du Grand Pic Saint-Loup. D'une superficie de 45,52 km², le territoire communal se déploie sur un plateau calcaire appelé « le Causse » entre la vallée de l'Hérault à l'Est et la vallée de la Buèges à l'Ouest. Avec une altimétrie de 600 mètres en limite Sud-Ouest au niveau des collines du Monthaut et 85 m dans les gorges de l'Hérault, Causse-de-la-Selle se présente comme une commune de montagne soumise aux dispositions de la Loi Montagne⁽¹⁾.



Le territoire communal est distant d'une quarantaine de kilomètres de la métropole de Montpellier (450.000 habitants), de 25 km de Gignac et du Cœur d'Hérault et d'une vingtaine de kilomètres de Ganges et des Cévennes. La commune fait partie de l'aire d'attraction de Montpellier constituée de 161 communes multipolarisées. La commune a donc un statut de commune périurbaine puisqu'au moins 40 % de la population qui y réside travaille au sein du pôle urbain de Montpellier. Au quotidien, la commune relève du bassin de vie de Ganges et du pôle local de Saint-Martin-de-Londres, qui offrent une large gamme de services, de commerces et d'équipements.

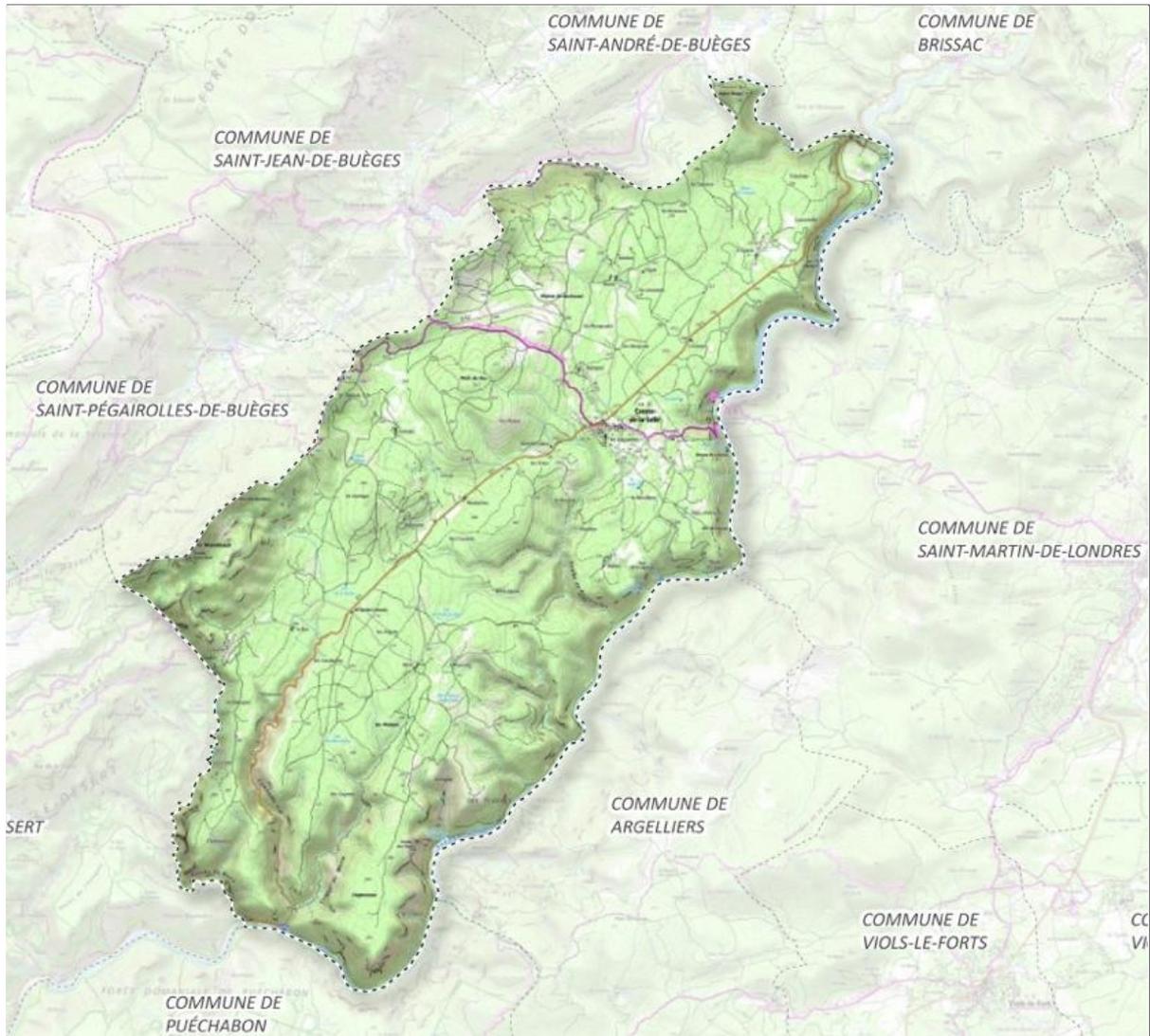
Le territoire communal est traversé par la route départementale D4 reliant Ganges à Saint-Guilhem-le-Désert et la D122 reliant Saint-Martin-de-Londres à Saint-Jean-de-Buèges, qui permet de rejoindre la D986 jusqu'à Montpellier.

Bénéficiant d'un contexte régional et départemental attractif, la commune connaît, depuis deux décennies, une croissance démographique de + 43 % ayant porté la population communale à 416 habitants en 2020⁽²⁾.

¹ Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, modifiée par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne

² Source INSEE – Populations municipales légales 2020 entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2023

Le territoire communal



Source : IGN

1.2. Synthèse du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

1.2.1 Les enjeux du territoire

1.2.1.1 La commune dans son contexte

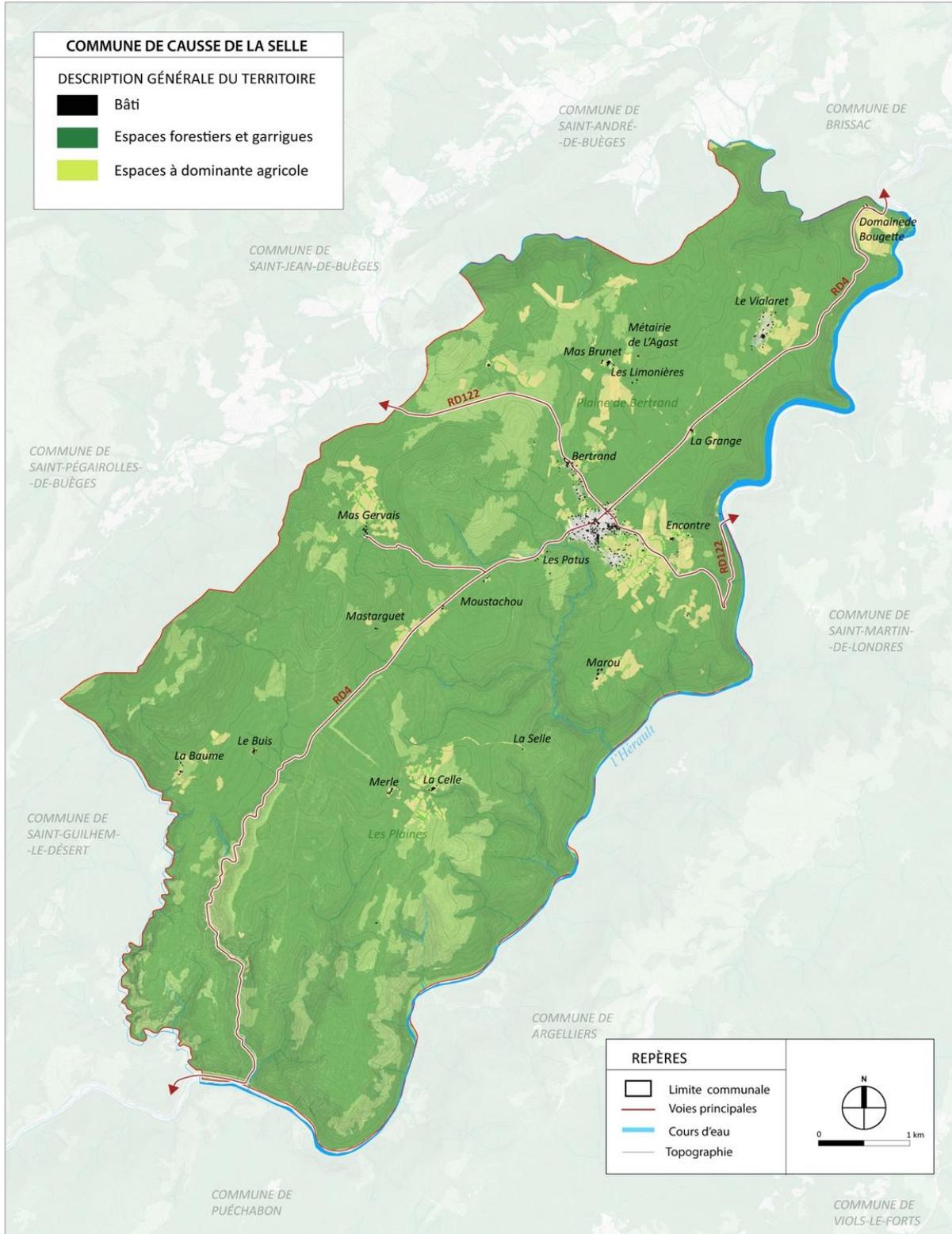
| Histoire de la commune | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un fort enracinement historique (dolmens, menhirs, ...) ▪ Une histoire liée au développement agricole et pastoral du causse dès le Xème siècle ▪ Modernisation du territoire à partir du XIXème siècle (barrage, eau, assainissement, ...) | |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver l'identité rurale du territoire ▪ Préserver et valoriser son patrimoine historique | |

| Solidarités territoriales | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Membre de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup ▪ Grand Site de France « Gorges de l'Hérault » ▪ Plusieurs intercommunalités techniques (SIVU de l'école intercommunale, Hérault Energies) | |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscrire Causse-de-la-Selle dans le fonctionnement du grand territoire | |

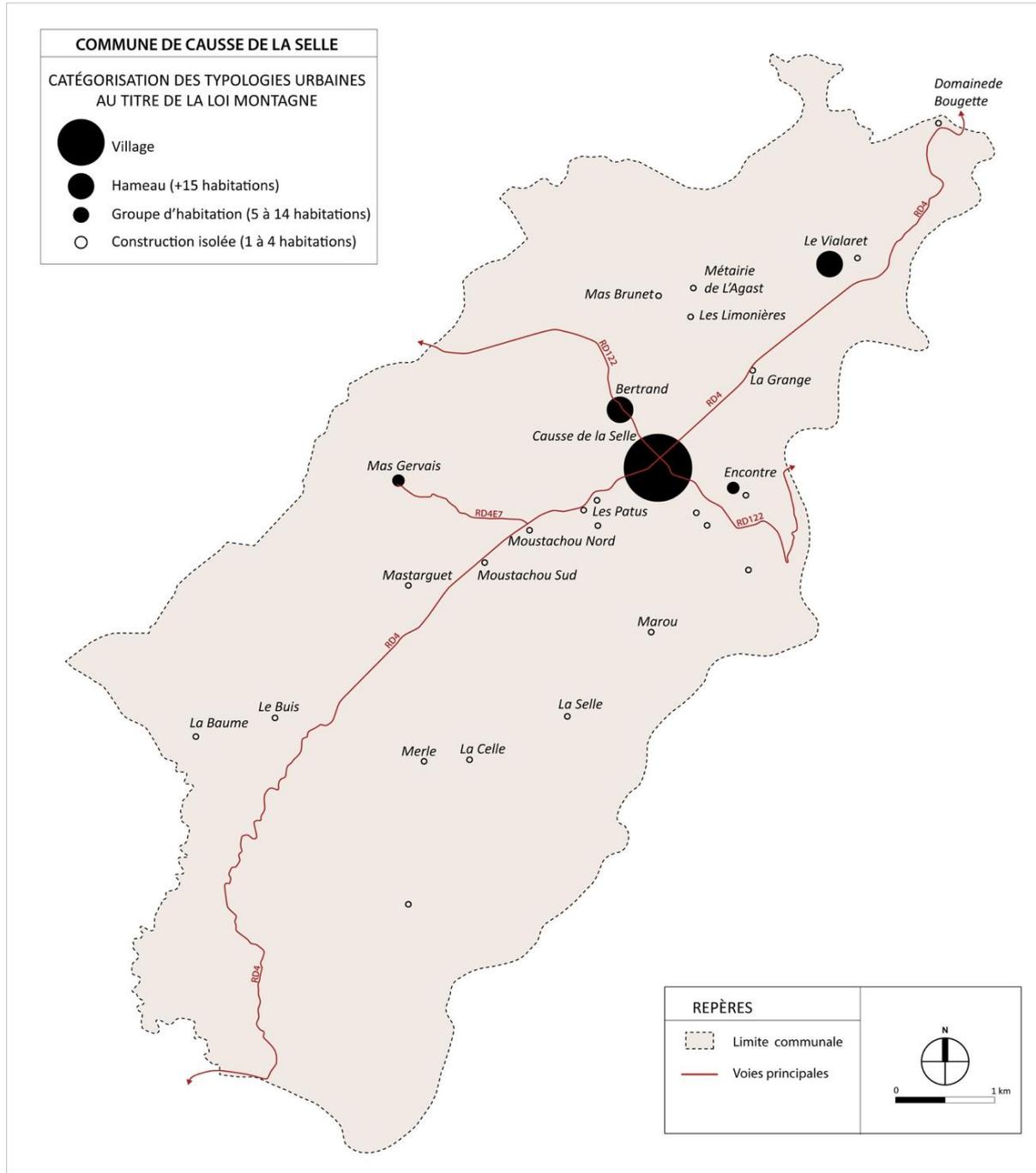
1.2.1.2 Le fonctionnement du territoire

| Composition du territoire et structure urbaine | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une forte identité rurale ▪ Une composition urbaine caractéristique du causse fondée sur une pluralité de bourg, hameaux et mas ▪ Forte patrimonialité des noyaux urbains historiques ▪ Une vie locale et collective structurée sur des polarités de proximité (équipements) et un espace public central de qualité (plan du Lac) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des extensions pavillonnaires peu structurées et fortement consommatrices d'espace |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir les formes urbaines et architecturales des cœurs patrimoniaux ▪ Quelle évolution des zones pavillonnaires ? ▪ Quel devenir pour les constructions et mas isolés ? | |

Description générale du territoire communal et répartition de l'habitat



Catégorisation des typologies urbaines



Equipements et services à la population

| Atouts | Faiblesses |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Présence d'équipements publics et services à la population de base (mairie, poste, école, équipements sportifs, culturels et cultuels) ▪ Un bassin de vie de proximité (Ganges, St-Martin de Londres) complétant la gamme d'équipements et services ▪ Une dynamique associative importante, portée par le pôle culturel rural Bouillon Cube et ses | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nécessité de se déplacer pour l'accès à certains équipements et services ▪ Certaines structures pour l'activité de canoë sont illégales |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| projets de développement (logement, stockage, salle multiculturelle) | |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la dynamique culturelle locale ▪ Réguler l'activité de canoë | |

| Transports et mobilités | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un bourg-centre bien irrigué par deux routes départementales ▪ La sécurisation et l'embellissement de la traversée ▪ Présence d'un espace de co-voiturage et ▪ Une offre publique de stationnement mutualisée permettant de répondre aux besoins dans le bourg-centre ▪ Des stationnements pour cycles auprès des principaux équipements (mairie, école, terrains de sports) ▪ Une borne de recharge électrique | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des sections de la traversée du bourg-centre non sécurisés pour les piétons ▪ Aucun aménagement cyclable ▪ Faiblesse de l'offre en transports en commun ▪ Prédominance de l'usage de la voiture |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Achever les travaux de requalification de la traversée du bourg-centre ▪ Augmenter le recours aux mobilités actives | |

| Infrastructures de communication numérique | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une bonne couverture par le réseau fibre optique | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un débit parfois peu performant |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre un bon niveau d'accès aux communications numériques dans le cadre des services à la population et aux entreprises | |

1.2.1.3 Le territoire vécu et les dynamiques communales

| Les dynamiques démographiques | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une dynamique démographique positive depuis 1982 qui montre l'attractivité résidentielle de la commune (TCAM = 2,3 % / an entre 2014 et 2020) ▪ Des perspectives démographiques entre 114 et 143 habitants supplémentaires à horizon 2033 ▪ Un desserrement des ménages peu marqué | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un solde naturel nul, pas de renouvellement endogène de la population ▪ Un vieillissement de la population et une faible représentation des populations jeunes (0-20 ans) |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre et maîtriser la croissance démographique ▪ Permettre le rajeunissement de la population | |

| Les dynamiques résidentielles | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une dynamique constructive notable qui montre l'attractivité résidentielle de la commune (43 logements créés entre 2015 et 2024, soit 25 % du parc de résidences principales) ▪ Une dynamique de densification des zones pavillonnaires enclenchée depuis 2015 (20 % de la production neuve) ▪ Une offre de 5 logements communaux ▪ Un besoin estimé entre 32 et 79 nouveaux logements à horizon 2033 ▪ Une capacité de densification des tissus urbanisés évaluée à 45 logements dans le bourg | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une dynamique constructive favorisant les extensions urbaines, où la densification reste minoritaire ▪ Une faible diversité du parc de logements, dominé par la maison individuelle tenue en propriété ▪ Un faible taux locatif ▪ Une augmentation de la vacance de logements (8,6 % du parc) |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Répondre à la pression résidentielle de la commune au vu des perspectives d'évolution démographique ▪ Diversifier le parc de logements ▪ Optimiser le potentiel de densification des tissus urbanisés | |

| Les dynamiques socio-économiques | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une forte augmentation de la population active et du nombre d'actifs ayant un emploi ▪ Une augmentation du nombre d'emplois locaux ▪ Une démographie des entreprises notable fondée sur la création d'entreprises individuelles ▪ Une mutation progressive de l'économie résidentielle traditionnelle vers les services aux entreprises et aux particuliers | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une diminution de la concentration d'emplois locaux et une augmentation des mobilités professionnelles ▪ Une dépendance commerciale vis-à-vis des pôles urbains (St-Martin de Londres, Ganges, St-Gély du Fesc) |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la dynamique entrepreneuriale | |

| Les dynamiques agricoles | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une prédominance des surfaces pastorales, culture identitaire de la commune ; augmentation de la vigne ▪ Une reconnaissance de la qualité des produits du terroir (AOC/AOP, IGP) ▪ La forte présence d'infrastructures agro-écologiques et une émergence des pratiques d'agriculture biologique ▪ Projet d'installation d'un site nourricier sur le site de La Grange pour développer des circuits courts (restauration scolaire, ...) ▪ Besoin de constructions (logement, hébergement et bâtiments agricoles) et de diversification des activités (agritourisme, production ENR) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un potentiel agronomique moyen ▪ Réduction du nombre d'exploitations et la Surface Agricole Utilisée (SAU) ▪ Enfrichement et fermeture des milieux en lien avec la réduction des surfaces pastorales ▪ Des difficultés marquées pour l'accès au foncier agricole (prix) et des revenus insuffisants ▪ Conflits d'usages potentiels entre l'espace urbain et l'espace agricole |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter l'agriculture et le pastoralisme ▪ Préserver les infrastructures agro-écologiques | |

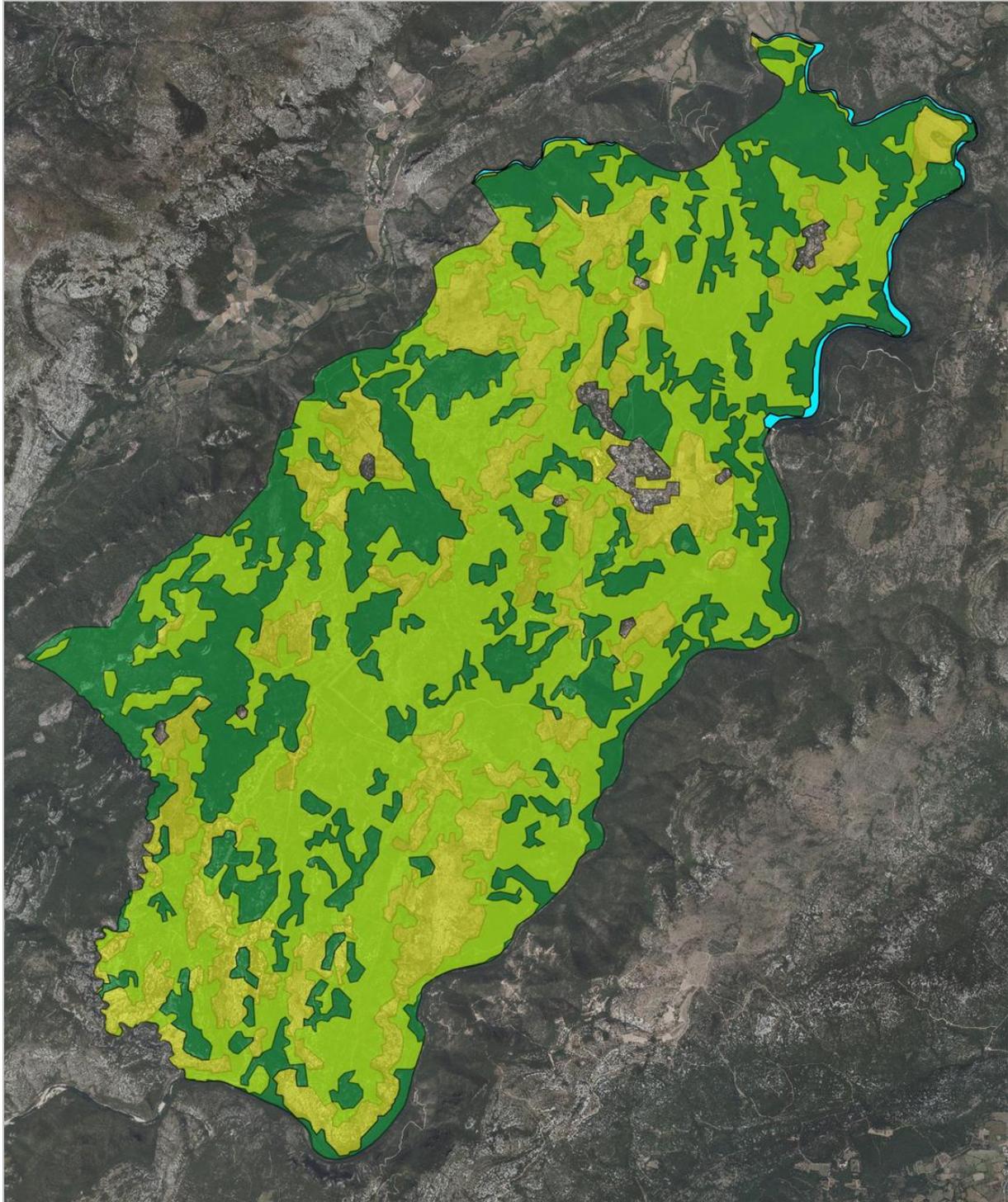
| Les dynamiques touristiques | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un potentiel pour le développement du tourisme nature / découverte / patrimoine ▪ Des projets agritouristiques | <ul style="list-style-type: none"> ▪ La faiblesse des infrastructures de valorisation touristique et de l'offre en hébergements touristiques |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Capturer les flux touristiques | |

1.2.1.4 Etat initial de l'environnement

| Le milieu physique | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plateau calcaire entaillé par les gorges de la Buèges et de l'Hérault ▪ Relief de moyenne montagne ▪ Climat méditerranéen ▪ Un réseau hydrographique dense constitué par l'Hérault et de nombreux ruisseaux ▪ Masse d'eau souterraine d'intérêt régional majeur pour l'alimentation en eau potable (bon état chimique et quantitatif) ▪ Potentiel pour la production ENR (solaire, éolien, bois énergie) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un relief accidenté ▪ Episodes cévenols récurrents ▪ De forts enjeux limitant le développement des installations de production ENR |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la qualité de la ressource en eau ▪ Mobiliser le potentiel de production ENR dans la limite des enjeux du territoire | |

| Le milieu naturel | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une prédominance de milieux végétalisés secs et de milieux rupestres constituant des habitats naturels ou semi-naturels ▪ Une situation au sein d'un réservoir écologique qui s'étend du Causse du Larzac au Pic Saint-Loup ▪ Un important patrimoine écologique mis en exergue par de nombreux zonages d'inventaire (ZNIEFF, ZICO, PNA) et de protection (Natura 2000, APPB, ENS, zones humides) ▪ De nombreuses espèces animales et végétales à enjeu | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Urbanisation diffuse ▪ Axes de déplacements |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des enjeux très forts sur les milieux aquatiques et humides, les milieux ouverts et semi-ouverts secs et les milieux rupestres ▪ Des enjeux forts sur les milieux boisés et les milieux agricoles ▪ Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques ▪ Préserver les infrastructures agro-écologiques | |

Carte de la Trame verte et bleue



Trame verte et bleue - Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| ■ Réservoirs écologiques (SRCE) | ■ Milieux humides |
| ■ Milieux boisés | ■ Milieux ouverts |

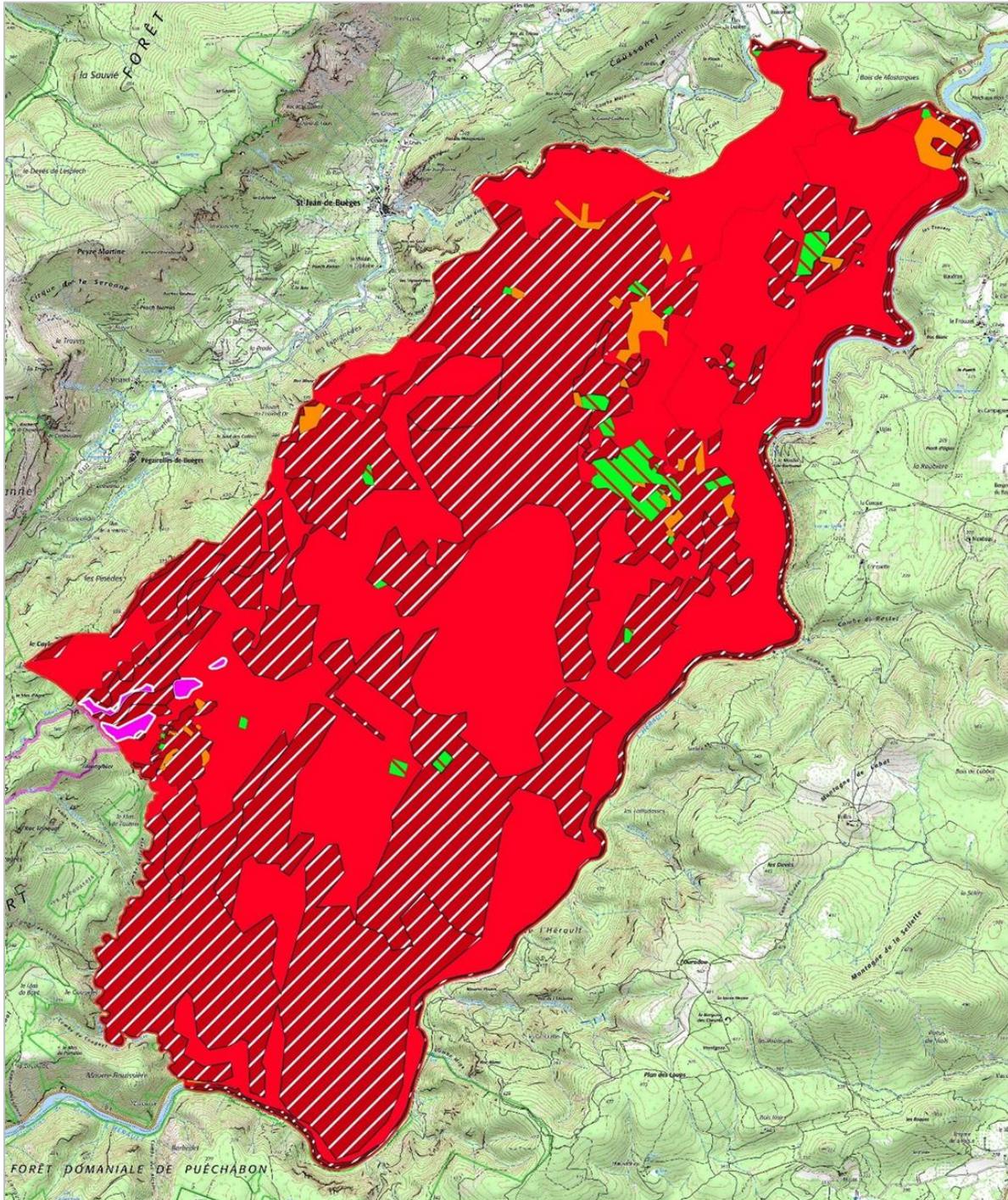


Source : IGN, Orthophotos, 2021
Réalisation : Écologistes de l'Uzès. Édition du 9 févr. 2023

0 1 2 3 km



Synthèse des enjeux naturalistes



Synthèse des enjeux totaux identifiés sur la commune

| | |
|-----------------|-------------|
| Enjeux totaux | Modéré |
| ■ Faible | ■ Fort |
| ■ Faible à fort | ■ Très fort |
| ■ Majeur | |



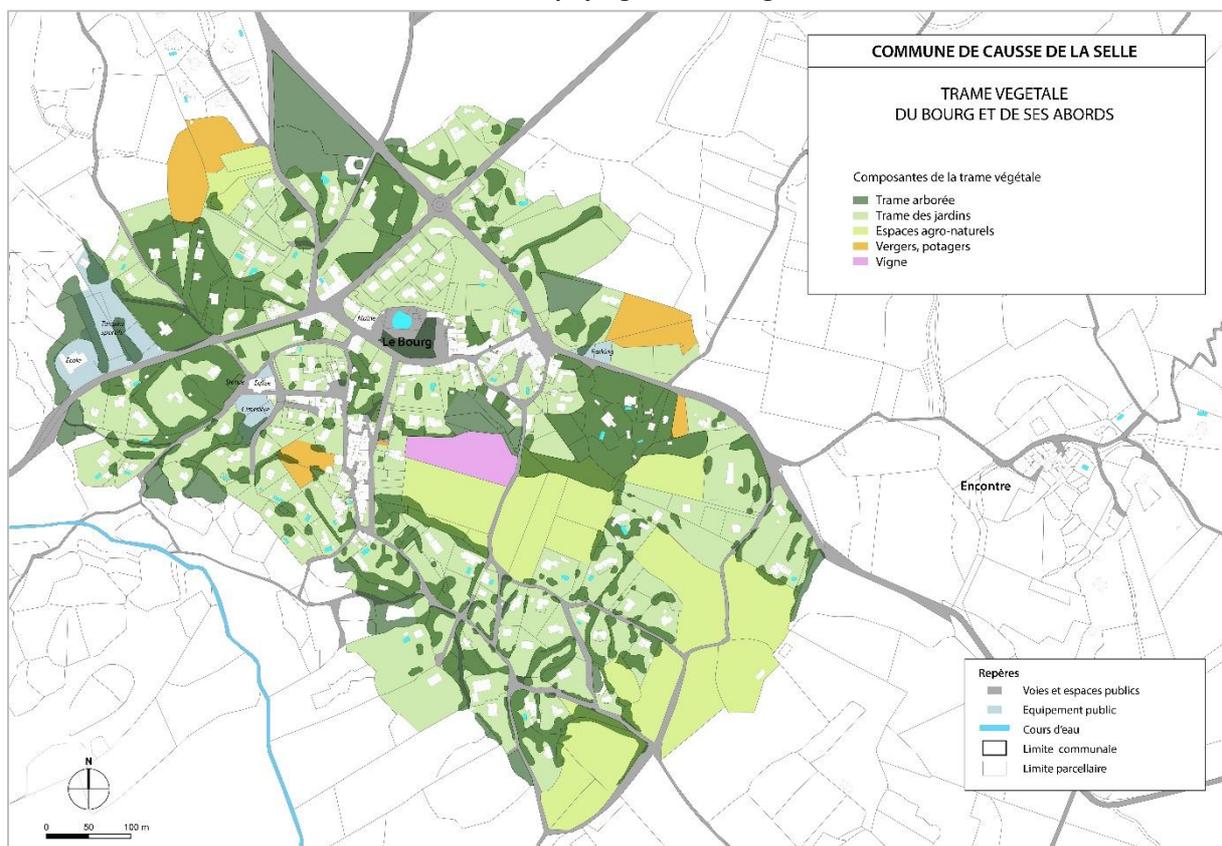
Source : IGN, Scan 25, 2021
Réalisation : Écologistes de l'Euzière. Édition du 10 mai

0 1 2 3 km



| Approche paysagère et patrimoniale | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Territoire relevant du grand paysage régional des garrigues de l'Hérault et de l'unité des Gorges de l'Hérault ▪ Territoire communal intégré au Grand Site de France « Gorges de l'Hérault » et à la sous-unité paysagère « Causse de la Selle » ▪ Appartenance au Réseau international des Paysages Viticoles ▪ Des points de vue remarquables sur le grand paysage et les motifs emblématiques ▪ Une importante trame végétale dans les zones d'extensions résidentielles (bourg et hameaux) participant à la qualité paysagère et environnementale des tissus urbains ▪ Des entrées de territoire et de village globalement de bonne qualité paysagère ▪ Un patrimoine bâti vernaculaire très riche (architecture traditionnelle caussenarde, petit patrimoine) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'enfrichement et la fermeture des paysages pastoraux ▪ La concurrence entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et pastoraux |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces agro-naturels et pastoraux ▪ Entretien le paysage agro-naturel et pastoral et lutter contre la fermeture des paysages ▪ Préserver les qualités paysagères des espaces urbains ▪ Préserver le patrimoine vernaculaire ▪ Réguler la fréquentation touristique | |

La trame paysagère du bourg

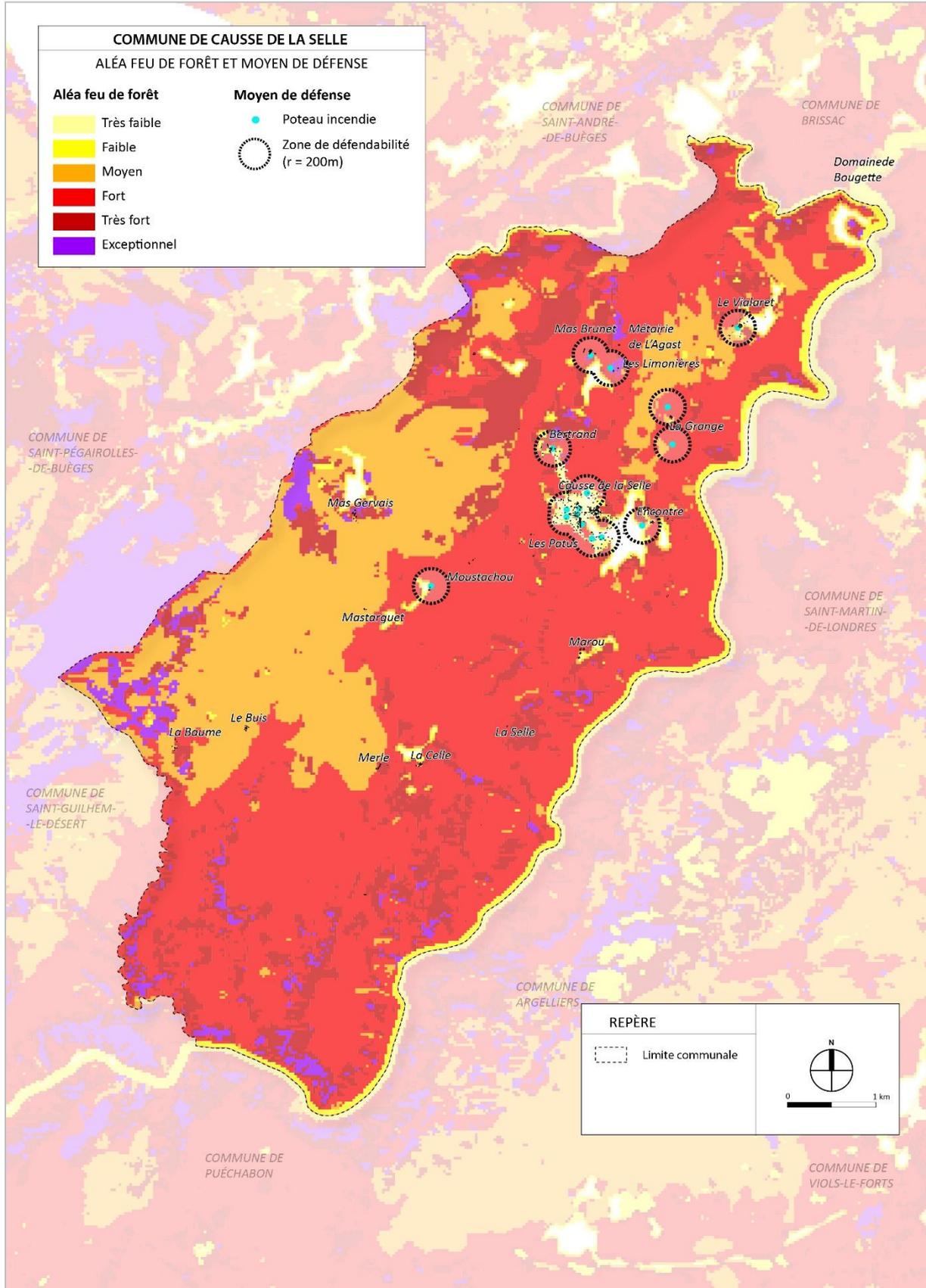


1.2.1.5 Les pressions sur le milieu

| Les prélèvements et les rejets dans le milieu | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Présence d'un réseau de distribution d'eau potable et d'assainissement sur les principaux secteurs habités ; une ressource en eau potable encore disponible malgré des pointes de consommation estivales ▪ Déchets ménagers gérés par la CCGPSL ▪ Pas d'infrastructures de transport routier classées bruit ▪ CCGPSL désignée comme Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEP-CV) avec objectif de diminuer la production de GES ▪ Bonne qualité de l'air | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eaux usées : des dysfonctionnements sur la station d'épuration qui réduisent la capacité épuratoire ▪ Risque de ruissellement et présence de cuvettes ▪ Nuisances sonores liées à la traversée du bourg |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la ressource en eau ▪ Veiller à l'adéquation des développements démographiques avec les ressources (eau potable) et la capacité des ouvrages d'épuration à court et moyen terme ▪ Gérer les rejets dans le milieu (eaux usées, déchets) | |

| Les risques naturels et technologiques | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atouts | Faiblesses |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espaces habités non concernés par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau (PPRI et AZI) ▪ Risque feu de forêt faible dans le village Présence de poteau incendie couvrant l'ensemble du bourg et des hameaux ainsi que certains mas isolés (Brunet, La Grange, Les Limonières, Moustachou) ▪ Pas de sites et sols pollués recensés | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Risque d'inondation par débordement des cours d'eau (PPRI et AZI) ▪ Couverture forestière correspondant à un aléa de feu de forêt fort à très fort, voire exceptionnel dans les espaces agro-naturels et pastoraux ▪ Interfaces du bourg avec des milieux forestiers d'aléa faible à fort ▪ Interfaces des hameaux et mas isolés avec des milieux forestiers d'aléa fort à très fort ▪ Aléa retrait-gonflement des argiles d'aléa nul et moyen concernant une partie du bourg ▪ Risque d'instabilité du sous-sol lié à la présence de cavités souterraines ▪ Risque sismique d'aléa faible ▪ Risque tempête ▪ Risque radon (potentiel faible) ▪ Risque d'exposition au plomb |
| Enjeux | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte les risques naturels et plus particulièrement le risque de feu de forêt ▪ Eviter d'augmenter l'exposition des personnes et des biens aux risques ▪ Mettre en œuvre les mesures constructives préventives (argiles et risque sismique) | |

Aléa feu de forêt et moyens de défense



Source : Données SIG DDTM34 et data.gouv.fr – PEI 34 (Mise à jour juillet 2023)

1.2.2 Les perspectives d'évolution démographique

1.2.2.1 L'hypothèse du SCoT

Le SCoT envisage une croissance moyenne de + 1,5 % par an entre 2013 et 2030 à l'échelle intercommunale, où les pôles structurants (Saint-Gély du Fesc, Saint-Mathieu de Trévières, Saint-Martin de Londres) et les pôles de proximité (Claret, Saint-Clément de Rivière, Teyran, Vailhauquès et Viols-le-Fort) joueront un rôle majeur. Cette croissance porterait la population du SCoT à 60.500 habitants à l'horizon 2030, soit 13.800 nouveaux habitants. Concernant le bassin de vie Ouest, comprenant le Val de Londres et les communes de la Vallée de la Buèges, il devrait absorber 12 % de cette croissance démographique projetée soit environ 1.600 habitants d'ici 2030.

Pour Causse-de-la-Selle, avec une population de 356 habitants en 2013, les projections du SCoT prévoient une **augmentation de la population de 95 habitants sur la période 2013-2030**, soit une population de 451 habitants à horizon 2030, correspondant à une **croissance annuelle moyenne de l'ordre de + 1,40 %**.

Hypothèse démographique SCoT (interprétation par lissage annuel)

| Variation annuelle | T0 | | | | | | | | | | | | | | | | | T1 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| + 1,40 % | 356 | 361 | 366 | 371 | 376 | 382 | 387 | 392 | 398 | 403 | 409 | 415 | 421 | 427 | 432 | 439 | 445 | 451 |
| Pop. suppl. | | | | | | | | | | | | | | | | | | + 95 |

On constate qu'avec une population 416 habitants en 2020, la projection du SCoT est en deçà de la dynamique constatée sur la période 2014-2020.

Sur cette même hypothèse, **l'augmentation de la population à horizon 2033 serait de 114 habitants pour une population totale de 470 habitants.**

1.2.2.2 L'hypothèse au fil de l'eau

La poursuite de la croissance démographique sur la base de la dynamique annuelle moyenne des années 2014-2020 (+2,3 %) correspondrait à **une augmentation de la population de l'ordre de 143 habitants supplémentaires à horizon 2033, pour une population totale de 559 habitants.**

Projection démographique au fil de l'eau (par lissage annuel)

| Variation annuelle | T0 | | | | | | | | | | | | | | T1 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | |
| + 2,3 % | 416 | 426 | 435 | 445 | 456 | 466 | 477 | 488 | 499 | 510 | 522 | 534 | 547 | 559 | |
| Pop. suppl. | | | | | | | | | | | | | | | +143 |

La progression démographique devrait toutefois retrouver à court terme une évolution moins importante, les possibilités de développement étant contraintes par le SCoT et les objectifs de limitation de la consommation d'espace assignés aux documents d'urbanisme par la loi.

Par ailleurs, une telle évolution démographique, correspondant à une croissance de près de 34% de la population 2020, ne semble pas souhaitable car elle influencerait trop lourdement sur le fonctionnement urbain et les équipements publics (école, réseaux d'eau potable et d'assainissement, ...).

1.2.3 Evaluation des besoins en logements

Les scénarios d'évolution démographique exposés plus haut permettent de projeter les besoins en logement sur la période du PLU (2024-2033). L'évaluation des besoins en logement s'appuie donc sur les deux scénarios établis et intègre le phénomène de desserrement des ménages.

1.2.3.1 L'hypothèse du SCoT

Le SCoT projeté, sur la période 2013-2030, une population supplémentaire de 95 habitants sur la commune de Causse-de-la-Selle, soit une moyenne de 2 à 3 nouveaux ménages par an. Sur la base de 1,98 personne par ménage, cette projection correspond à un besoin évalué à **70 logements supplémentaires à horizon 2030** et à **80 logements supplémentaires à horizon 2033**.

Hypothèse de besoins en logements SCoT

| | T0 | T1 SCoT | T1 PLU |
|----------------------------|------|---------|--------|
| | 2013 | 2030 | 2033 |
| Pop. Totale (TCAM +1,50 %) | 356 | 451 | 470 |
| Pop. suppl. | | + 95 | + 114 |
| Taille des ménages | 2,26 | 1,98 | 1,98 |
| Parc RP | 157 | 227 | 237 |
| RP suppl. | | + 70 | + 80 |

Considérant que 48 nouveaux logements ont été produits sur la période 2013-2024, **les besoins en logements sous l'empire du PLU correspondent à 32 nouveaux logements.**

1.2.3.2 L'hypothèse au fil de l'eau

L'hypothèse au fil de l'eau fondée sur la poursuite de la dynamique démographique constatée sur la période 2014-2020 correspond à une augmentation de la population de l'ordre de 143 habitants, soit 559 habitants à horizon 2033. En appliquant un ratio de personnes par ménage comparable à la projection du SCoT (1,98), **le besoin est évalué à 96 logements supplémentaires sur cette même période.**

Hypothèse de besoins en logements au fil de l'eau

| | T0 | T1 PLU |
|----------------------------|------|--------|
| | 2020 | 2033 |
| Pop. Totale (TCAM +2,30 %) | 416 | 559 |
| Pop. suppl. | | + 143 |
| Taille des ménages | 2,24 | 1,98 |
| Parc RP | 186 | 282 |
| RP suppl. | | + 96 |

Considérant que 17 nouveaux logements ont été produits sur la période 2020-2024, **les besoins en logements sous l'empire du PLU correspondraient à 79 nouveaux logements.**

Une telle évolution résidentielle, correspondant à une croissance de près de 43 % du parc existant, ne semble toutefois pas souhaitable pour préserver l'identité de la commune, son cadre de vie et limiter la pression sur les équipements, les réseaux et les espaces agricoles et naturels.

1.2.3.3 Les objectifs de production du PLH

Approuvé le 21 mars 2023, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCGPSL fixe les grandes orientations stratégiques qui constituent le programme d'actions en matière d'habitat pour la période 2023-2029 :

- Encadrer le développement résidentiel du territoire pour préserver le cadre de vie,
- Favoriser le développement d'une offre de logements abordables,
- Mieux répondre à la diversité des besoins,
- Poursuivre les actions sur le parc existant, y compris en communes situées en secteur plus détendu,
- Renforcer la coordination avec les acteurs et entre les dispositifs.

Pour répondre à la pression démographique et résidentielle que connaît le Grand Pic Saint-Loup, le PLH fixe pour objectif la production de 2600 logements à horizon 2029. Les objectifs de production sont territorialisés par commune, en fonction de l'armature territoriale définie par le SCoT.

Pour Causse-de-la-Selle, le PLH détermine une production de 24 logements à horizon 2029.

1.3. Justification des orientations du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est le document qui définit les objectifs et orientations stratégiques du projet de territoire mis en œuvre par le PLU. Il exprime la vision globale et transversale du territoire portée par les élus de Causse-de-la-Selle pour les 10 ans à venir.

Le PADD s'articule autour de cinq grandes orientations déclinées en plusieurs objectifs. Ces orientations ont été définies à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic et dans l'état initial de l'environnement communal et à travers la vision du devenir du territoire portée par les élus.

Les orientations générales retenues sont les suivantes :

| Orientations générales | Déclinaison |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 1 Protéger la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire | 1-1 Maintenir les milieux naturels, agricoles et forestiers caractéristiques des paysages emblématiques de la commune 1-2 Préserver les réservoirs de biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire 1-3 Favoriser la transparence écologique des espaces bâtis 1-4 Préserver les vues sur le grand paysage |
| Orientation 2 Protéger et valoriser le patrimoine bâti et rural | 2-1 Protéger et valoriser le petit patrimoine rural 2-2 Préserver la silhouette villageoise, les ensembles bâtis historiques et les édifices remarquables 2-3 Conserver la qualité patrimoniale des domaines viticoles et agricoles 2-4 Maintenir la continuité des chemins locaux 2-5 Favoriser la qualité architecturale des constructions nouvelles |
| Orientation 3 Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village | 3-1 Recentrer la production résidentielle sur le bourg en permettant une continuité de vie dans les hameaux et domaines agricoles 3-2 Répondre aux besoins en matière d'habitat au sein des limites constituées du bourg 3-3 Préserver un maillage de jardins, de potagers et de boisements 3-4 Valoriser le bourg à partir d'une trame d'espaces publics qualitative 3-5 Pérenniser et développer les équipements et services à la population |
| Orientation 4 Valoriser les potentialités économiques et touristiques | 4-1 Réaménager la traversée 4-2 Conforter l'offre commerciale et de services 4-3 Soutenir le déploiement de l'offre socio-culturelle du pôle culturel rural sur le site de La Grange 4-4 Préserver et valoriser les espaces à potentiel agricole et pastoral 4-5 Favoriser les activités de tourisme et de loisirs 4-6 Conforter la desserte numérique du territoire |
| Orientation 5 Augmenter la performance environnementale et la résilience du territoire | 5-1 Soutenir la rénovation énergétique du bâti et le développement des énergies renouvelables 5-2 Anticiper et gérer les risques naturels 5-3 Gérer durablement les ressources naturelles |

Orientation 1 - Protéger la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire

1-1 Maintenir les milieux naturels, agricoles et forestiers caractéristiques des paysages emblématiques de la commune

Le territoire de Causse-de-la-Selle s'inscrit dans le grand paysage régional des garrigues de l'Hérault. Une partie de la commune relève du Grand Site de France des « Gorges de l'Hérault », au sein de l'unité paysagère « Monts, cause et garrigue ». Cette unité se caractérise par de grands massifs arides couverts d'une végétation basse de garrigues et maquis, entaillés par des cours d'eau encaissés.

Le Causse-de-la-Selle est couvert de milieux forestiers et semi-naturels. Près de la moitié de sa superficie est recouverte de végétation arbustive ou herbacée. Quelques espaces agricoles émergent par endroit. La lutte contre l'enfrichement et la fermeture de ces milieux ouverts, liée à la déprise agricole, ainsi que le maintien d'une diversité de milieux constituent un enjeu primordial d'un point de vue paysager mais aussi écologique.

- Le PADD se fixe pour objectif de préserver les paysages agricoles, naturels et forestiers et de lutter contre la fermeture des milieux ouverts pour maintenir une diversité paysagère et d'habitats naturels.

1-2 Préserver les réservoirs de biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire

Le territoire de Causse-de-la-Selle est situé quasiment intégralement dans la partie Ouest des Hautes Garrigues du Montpelliérais, vaste réservoir de biodiversité identifié au SRCE et au SCoT du Pic Saint-Loup / Haute Vallée de l'Hérault. A l'échelle communale, la trame verte est composée de trois types de milieux, se recouvrant en partie : milieux ouverts, milieux boisés et milieux humides. Ces réservoirs de biodiversité recouvrent plus de 98 % du territoire communal. Fortement interconnectés, ces divers milieux représentent un enjeu majeur pour la conservation de nombreuses espèces.

La trame bleue constituée par l'Hérault et la Buèges qui représentent d'importants réservoirs et corridors écologiques au niveau local et régional. Des mares et cours d'eau temporaires disséminés sur le territoire constituent des zones potentiellement humides. En accompagnement de la trame bleue, la trame turquoise est constituée de milieux rivulaires qui participent au développement et au déplacement de la biodiversité associée, notamment les ripisylves.

Le territoire de Causse-de-la-Selle présente ainsi un patrimoine écologique riche mis en évidence par une accumulation de zonages environnementaux (Sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, APPB, ENS, PNA, zones humides).

De plus, dans les milieux agricoles, naturels et même en milieu urbain, un réseau d'infrastructures agro-écologiques (haies, mares, arbres, murets, clapas, ...) sont indispensables au maintien de la biodiversité sur ces espaces. Certains éléments à valeur écologique ont en particulier été identifiés sur le site de La Grange, dans le cadre d'un diagnostic écologique préalable au projet de constructions du pôle culturel rural.

- Le PADD se fixe pour objectif de protéger la biodiversité et les fonctionnalités écologiques exprimées à travers la trame verte et bleue, en protégeant les réservoirs de biodiversité et en confortant les continuités écologiques d'intérêt local ou intercommunal.

1-3 Favoriser la transparence écologique des espaces bâtis

Le bourg de Causse-de-la-Selle est pénétré sur l'ensemble de son périmètre par la garrigue et en contact direct avec les habitats ouverts, semi-ouverts et boisés du territoire.

La trame boisée qui accompagne les espaces urbanisés participe aux continuités de la trame verte et permettent d'inscrire l'urbanisation dans la fonctionnalité écologique du territoire. Le maintien de ces continuités et la transparence écologique des espaces urbanisés constitue un enjeu de premier plan.

De plus, la présence de la nature en ville, à travers les nombreux jardins d'agrément, les masses boisées et les arbres de haute tige sont des éléments favorables à la biodiversité en ville.

- Le PADD se fixe pour objectif de favoriser la transparence écologique des espaces bâtis par le maintien des continuités de trames boisées urbaines et d'éléments paysagers connectés aux espaces agro-naturels.

1-4 Préserver les vues sur le grand paysage

L'ensemble des espaces habités et, au premier plan le bourg de Causse-de-la-Selle, présentent un rapport très intime avec le grand paysage du causse. Nombre de domaines agricoles sont nichés dans un écrin de garrigues fermées mais les routes et chemins offrent souvent, à la faveur de la topographie, des perspectives sur le grand paysage du causse.

Au niveau du bourg, plusieurs points de vue sur les reliefs environnants depuis les routes créent un lien direct avec le grand paysage. En particulier, le Chemin Neuf ouvre des fenêtres paysagères lointaines sur le causse de Viols en arrière-plan et le sommet du Pic-Saint-Loup. Cette perspective est mise en relief par l'espace agro-naturel préservé au sein du bourg dans le secteur des Claparèdes. Assez rare sur le territoire communal, cette perspective permet d'affirmer l'appartenance de la commune au territoire du Grand Pic Saint-Loup. Il est donc important, d'un point de vue symbolique, de la préserver.

- Le PADD se fixe pour objectif de préserver les vues sur le grand paysage, en particulier la perspective offerte depuis le Chemin Neuf sur le sommet du Pic Saint-Loup.

Orientation 2 – Protéger et valoriser le patrimoine bâti et rural

2-1 Protéger et valoriser le petit patrimoine rural

Le territoire communal recèle un ensemble d'éléments de patrimoine vernaculaire qui contribuent à l'identité de la commune, à l'animation de ses paysages et constituent un témoignage important de l'histoire pastorale de la commune. Dans le cadre de l'élaboration du présent plan, ce petit patrimoine a fait l'objet d'un référencement : murets de pierres sèches, croix et calvaires, puits, fontaines et citernes, capitelles, vestiges. La préservation de ce petit patrimoine est un enjeu éminemment important.

- Le PADD se fixe pour objectif de préserver les éléments du patrimoine vernaculaire identitaire, tant pour leur valeur historique, que patrimoniale et architecturale et de les valoriser comme motifs paysagers identitaires.

2-2 Préserver la silhouette villageoise, les ensembles bâtis historiques et les édifices remarquables

Historiquement, le bourg s'est constitué à partir du XII^{ème} siècle autour des noyaux historiques du Causse et des Claparèdes. La plupart des bâtiments du vieux bourg ainsi que les anciennes métairies réparties sur la commune puisent leur origine dans l'activité agricole et pastorale du causse. Leur composition et leur architecture, valorisant les matériaux locaux et s'adaptant aux contraintes climatiques du causse, répondaient à une organisation type. Les rez-de-chaussée servaient à abriter les troupeaux ou à ranger le matériel agricole, de caves ou de remises tandis que l'habitation se situait au premier étage, surmonté d'un grenier ou d'un garde-manger. Ces ensembles bâtis offrent un patrimoine bâti remarquable et caractéristique de l'architecture caussenarde : constructions en pierres sèches sans ou avec enduits à pierre vue, entrée au premier étage accessible par des escaliers extérieurs et petites ouvertures en rez-de-chaussée pour les usages agricoles, toiture tuile avec débords en génoises (1 à 2 rangs), portes charretières en bois, arc et jambage en pierre de taille, jambage et linteau des baies en pierre massive. Dans le cadre de l'élaboration du présent plan, les édifices remarquables ont fait l'objet d'un référencement afin d'assurer leur protection.

A partir des années 1960, le bourg s'est épaissi avec des développements résidentiels présentant une architecture plus contemporaine dont le vocabulaire diffère du bâti ancien caussenard. Le long du Chemin Neuf, un secteur résidentiel s'est développé à l'interface entre les deux noyaux historiques du bourg. Il est important d'y maintenir des typologies architecturales en cohérence avec le bâti ancien afin d'assurer une continuité dans le paysage urbain.

- Le PADD se fixe pour objectif de préserver le patrimoine bâti pour préserver ses atouts patrimoniaux, son caractère pittoresque et son ancrage historique. Il s'agit de préserver la lecture du développement historique du bourg en maintenant les typologies urbaines et architecturales du vieux village et dans l'espace interstitiel le long du Chemin Neuf.

2-3 Conserver la qualité patrimoniale des domaines viticoles et agricoles

Causse-de-la-Selle compte une vingtaine de domaines et mas ancrant leur origine dans la valorisation agricole et pastorale du causse. Si l'activité accuse un fort déclin depuis plusieurs décennies et la plupart des domaines a perdu sa fonction première, les mas, granges, bergeries et autres mazets forment un ensemble patrimonial remarquable.

Le maintien de ce patrimoine vernaculaire constitue un enjeu de premier ordre dans l'animation et la valorisation des paysages agropastoraux du causse de la Selle et du Grand Site des Gorges de l'Hérault, qui doit être concilié avec l'objectif de développement agricole et pastoral.

- Le PADD se fixe pour objectif de maintenir et entretenir le bâti agricole pour sa valeur patrimoniale. Il s'agit à la fois de préserver les édifices remarquables, de les réactiver par un redéploiement agricole et pastoral et d'inscrire les évolutions dans la structuration de chaque domaine.

2-4 Maintenir la continuité des chemins locaux

Le causse accueille un réseau maillé de liaisons entre les différentes entités bâties de la commune, souvent hérité des anciens chemins ruraux et des drailles qu'empruntaient les troupeaux. Ce réseau de chemins est un élément structurant du fonctionnement de la commune mais également un atout pour la découverte du territoire (randonnée).

- Le PADD se fixe pour objectif de maintenir et entretenir le réseau de chemins locaux.

2-5 Favoriser la qualité architecturale des constructions nouvelles

Au-delà de la protection des éléments patrimoniaux, la préservation du patrimoine bâti et paysager nécessite que les constructions s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement, sans pour autant tomber dans du pastiche. Il conviendra ainsi d'utiliser des méthodes de construction en respectant les typologies architecturales historiques et, dans une logique locale et écologique, l'utilisation de pierres de carrières situées à proximité. Les domaines agricoles devront également faire l'objet d'une attention particulière sur leur insertion paysagère à travers l'utilisation de matériaux simples (bois, pierre, etc.).

Ce faisant, il est nécessaire d'articuler la préservation du patrimoine bâti avec les exigences contemporaines de confort et de performances énergétiques et environnementales.

- Le PADD se fixe pour objectif d'inscrire les nouvelles constructions dans le respect des qualités architecturales du bourg historique et des domaines agricoles tout en répondant aux attentes contemporaines.

Orientation 3 – Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village

3-1 Recentrer la production résidentielle sur le bourg tout en permettant une continuité de vie dans les hameaux et domaines agricoles

La commune se caractérise par un éclatement des zones habitées. Elle se structure sur un bourg et une vingtaine de hameaux et domaines agricoles. La notion de domaines agricoles recouvre ici l'ensemble des domaines et mas d'origine agricole ou pastorale qui se sont historiquement installés sur la cause, sans considération de leurs usages actuels (un certain nombre ayant perdu leur vocation agricole).

L'ensemble des services et équipements présents ou à venir sur la commune étant situé dans le bourg, l'objectif est de recentrer la production résidentielle sur le bourg pour favoriser le rapprochement entre les espaces de vie et les équipements. Il s'agit d'affirmer la centralité du bourg dans le fonctionnement et la structuration de la commune et de s'inscrire dans l'orientation du SCoT privilégiant les centres-bourgs de courtes distances.

Les hameaux et domaines agricoles ne sont ainsi pas appelés à poursuivre leur développement résidentiel, permettant ainsi d'éviter la diffusion de l'habitat, de conserver la morphologie et la patrimonialité des domaines agricoles et de stopper la dilution des hameaux.

Toutefois, les hameaux et domaines agricoles constituent des lieux de vie qui accueillent une part non négligeable de la population communale. De plus, les usages résidentiels permettent d'entretenir le patrimoine bâti. Le PADD se fixe donc pour objectif d'y maintenir une continuité de vie en permettant des évolutions mineures du bâti.

- Le PADD se fixe pour objectif de recentrer la production résidentielle sur le bourg afin de favoriser la proximité des espaces de vie avec les équipements et services, tout en permettant une continuité de vie dans les hameaux et domaines agricoles.

3-2 Répondre aux besoins en matière d'habitat au sein des limites constituées du bourg

Ces dernières décennies, la résidentialisation de la commune s'est principalement exprimée par un développement de zones d'habitat de type pavillonnaire sur de grandes parcelles en extension du bourg et des hameaux (Bertrand et Le Vialaret).

Cette résidentialisation tend à uniformiser l'offre de logement et ne permet pas de répondre à la diversité des besoins (jeunes couples, ménages monoparentaux, logements à la location, accession abordable). Dernièrement, le lotissement *Les Vignes du Lac* est venu proposer des parcelles plus petites et accessibles financièrement, dont la rapidité de commercialisation atteste des attentes de la population pour ce type d'offre.

Dans le cadre de son projet de territoire, la commune entend insuffler un nouveau modèle de développement résidentiel permettant de produire des logements plus adaptés aux attentes de la population. A cet effet, le PLU ne prévoit aucune nouvelle zone d'urbanisation et mise sur le renouvellement urbain (réhabilitation des logements anciens, réinvestissement des logements vacants, divisions de parcelles bâties) pour diversifier l'offre en logements (appartements, petits logements individuels T2/T3, ...).

- Le PADD se fixe pour objectif de permettre le développement résidentiel et la diversification de l'offre en logements par la mise en œuvre du renouvellement urbain.

3-3 Préserver un maillage de jardins, de potagers et de boisements

Le modèle pavillonnaire qui a prévalu ces dernières décennies a permis, à la faveur de grandes parcelles proposant de larges jardins, de maintenir et de renforcer la trame verte urbaine, qu'il s'agisse de continuités arborées ou des haies en limites de parcelles. Çà et là, de petits potagers et vergers contribuent à l'identité rurale du bourg et constituent de petits espaces nourriciers de proximité.

Cette trame arborée constitue la valeur ajoutée des tissus résidentiels contemporains, sur un plan paysager, écologique et environnemental : elle permet de conserver des continuités écologiques, de maintenir des îlots de fraîcheur, de contribuer à la régulation hydrique et d'ajuster l'équilibre entre l'espace urbain et l'espace naturel. Elle constitue donc une force pour ces quartiers qu'il est nécessaire de préserver par la mise en œuvre d'une densification « douce ».

- Le PADD se fixe pour objectif de conserver les éléments de la trame verte urbaine qui participent à la qualité paysagère et environnementale du bourg.

3-4 Valoriser le bourg à partir d'une trame d'espaces publics qualitative

Les espaces publics participent à la qualité du cadre de vie. Rues et places constituent des espaces de rencontre, d'échanges, d'animation et contribuent au développement des solidarités entre les habitants. Le plan du Lac, espace central majeur, empreint d'histoire, invite à la promenade, aux jeux, à la flânerie et accueille des manifestations et le marché hebdomadaire. Le plan du Christ, avec son restaurant, est un haut lieu d'animation dans le bourg. Ces lieux et parcours participent à la valorisation du bourg comme un véritable lieu attractif et dynamique.

La municipalité travaille au renforcement de la qualité des espaces publics, avec un projet de rénovation du plan du Lac et la poursuite des travaux de requalification et d'embellissement de la traversée. Ressentie comme une coupure dans le bourg, les travaux permettront de sécuriser les déplacements piétons et de réduire les nuisances liées à la circulation automobile (sonores, visuelles, pollution atmosphérique).

- Le PADD se fixe pour objectif de valoriser le plateau urbain par des actions permettant d'augmenter la qualité des espaces publics.

3-5 Pérenniser et développer, autant que possible, les équipements et services à la population

Le bourg propose une gamme d'équipements et de services à la population à sa mesure. Les services administratifs, socio-culturels, scolaires, sportifs et de loisirs répondent à des besoins quotidiens minimum en milieu rural. Ils participent à l'attractivité et au dynamisme de la commune et limitent les déplacements pour l'accès aux services de base. Ils affirment la centralité du bourg dans le fonctionnement de la commune. Le maintien de ces équipements est donc une priorité pour la municipalité.

Parallèlement, face au constat de la désertification médicale en milieu rural, la municipalité conduit une réflexion sur l'installation d'une maison médicale, qui pourrait prendre place dans le club-house des terrains sportifs. Il s'agit de faciliter l'accès aux services médicaux, notamment en direction d'une population vieillissante.

- Le PADD se fixe pour objectif de maintenir les équipements et services existants en milieu rural pour répondre aux besoins quotidiens de la population et pérenniser la dynamique du bourg.
- Le PADD se fixe également pour objectif de compléter la gamme d'équipements par la mise en place d'une maison médicale afin de faciliter l'accès aux services médicaux.

Orientation 4 – Valoriser les potentialités économiques et touristiques

4-1 Réaménager la traversée

Constituée par deux routes départementales, la traversée du bourg est un axe structurant mais ressenti dans la commune comme une infrastructure routière sans qualité, un axe de passage. En 2015, la municipalité a engagé une étude de réaménagement de la traversée avec le concours du CAUE 34. Une première phase de travaux a permis de sécuriser et d'embellir une partie de la traversée. La poursuite du programme de réaménagement est indispensable pour modifier la perception de la traversée et repenser l'image du bourg comme un espace attractif invitant à l'arrêt et à la découverte.

- Le PADD se fixe pour objectif de poursuivre et achever les travaux de réaménagement de la traversée pour valoriser sa potentialité touristique.

4-2 Conforter l'offre commerciale et de services

A ce jour, l'offre commerciale est uniquement fondée sur l'activité de restauration, qui constitue à la fois une polarité économique et sociale dans le bourg. De nouveaux commerces, artisans et services de proximité insérés dans le tissu urbanisé pourraient venir compléter l'offre en participant à l'animation de la vie du bourg. Cette nouvelle offre permettrait l'accès à des services du quotidien et pourrait s'appuyer sur le développement touristique du bourg (artisanat d'art, ...).

- Le PADD se fixe pour objectif de maintenir l'offre commerciale existante et de permettre le développement d'une nouvelle offre commerciale, artisanale et de services pour les besoins du quotidien ou à visée touristique.

4-3 Soutenir le déploiement de l'offre socio-culturelle du pôle culturel rural

Durablement implanté au mas de La Grange depuis 2006, le pôle culturel rural animé par l'association *Bouillon Cube* constitue un lieu d'animation culturelle (programmation de plein air et co-production artistique, accueil d'artistes en résidence), qui gère l'accueil périscolaire, offre des espaces de travail partagés, participe à des

programmes de coopération européenne (accueil de volontaires européens, d'étudiants ERASMUS, ...) et propose des activités et services à caractère social (Espace de Vie Sociale, projet famille, ...).

Le pôle culturel rural contribue fortement à la dynamique socio-culturelle de la commune et à la promotion de la culture en milieu rural. Il est labellisé « Fabrique de territoire » par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires dans le cadre du programme « Nouveaux Lieux, Nouveaux Liens ».

L'association *Bouillon Cube* souhaite aujourd'hui conforter la dynamique du pôle culturel rural par le renforcement des infrastructures d'accueil et développer de nouveaux axes d'activités inscrits dans les besoins du territoire.

Sont ainsi nécessaires la construction de logements temporaires pour les artistes ou stagiaires associés à un local de stockage, la construction d'une salle d'activité multiculturelle en lieu et place du kiosque actuel et la construction d'un vestiaire et d'un local de stockage pour la cuisine professionnelle. La mise en place de ces projets a nécessité la réalisation préalable d'une étude de discontinuité « Loi Montagne » au titre de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme, laquelle a été soumise pour avis à la Commission départementale de la préservation de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en séance du 10 septembre 2024 (avis favorable à l'unanimité).

Pour le projet de développement et de coopération agricole, l'implantation d'une bergerie est en cours d'étude avec une exploitante de Brissac désireuse de s'installer sur le site de La Grange pour améliorer ses conditions d'élevage et de vie.

- Le PADD se fixe pour objectif de soutenir le déploiement de l'offre socio-culturelle du pôle culturel rural sur le site de La Grange en créant les conditions réglementaires favorables à la mise en œuvre du projet.

4-4 Préserver et valoriser les espaces à potentiel agricole et pastoral

L'agriculture et le pastoralisme sont des activités millénaires sur le causse de la Selle qui ont largement contribué à son développement économique, tout en façonnant les paysages.

Sur la commune, l'activité agricole est dominée par l'élevage et la viticulture. Avec un tissu économique peu développé, l'agriculture représente une activité économique notable pour la commune. Elle joue aussi un rôle primordial dans la structuration du paysage communal par le maintien d'espaces ouverts et la constitution de micro-paysages. La préservation des paysages agricoles et viticoles est un enjeu important identifié par le Grand Site « Gorges de l'Hérault » et un des objectifs de la charte du Réseau International des Paysages Viticoles auquel adhère la CCGPSL. Enfin, le pastoralisme est un acteur important dans la lutte contre le risque de feu de forêt.

Toutefois, l'activité agricole marque un déclin notable depuis plusieurs décennies, tant en nombre d'exploitations qu'en surfaces agricoles utilisées. Les milieux ouverts, autrefois exploités, tendent à se refermer, impactant le paysage mais aussi la biodiversité.

Dans ce contexte, plusieurs exploitations existantes ont manifesté, dans le cadre du diagnostic, des projets de déploiement des surfaces valorisées et des besoins de constructions agricoles.

La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières constitue l'un des objectifs fondamentaux de la Loi Montagne. A cet égard, le projet de territoire s'oriente résolument vers la préservation et la valorisation des espaces à potentiel agricole et pastoral afin de soutenir et favoriser la dynamique agricole et de pérenniser ses dimensions économiques, d'emploi local, de production alimentaire, paysagères et environnementales.

L'objectif est d'abord de préserver les espaces cultivés, les périmètres AOC viticoles ainsi que les milieux ouverts présentant un potentiel de remise en culture contre le développement de l'urbanisation. L'objectif est aussi de faciliter l'exploitation des terres et d'en permettre une valorisation économique et alimentaire. Il s'agit de permettre l'installation et le développement des exploitations agricoles ainsi que l'ensemble des constructions nécessaires aux exploitations : stockage du matériel, des récoltes, stabulation des troupeaux, logements nécessaires à l'exploitation et constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits issus de l'exploitation, qui favorisent le développement de circuits courts dans un mécanisme de co-bénéfices. En effet, les circuits courts recouvrent une dimension sociale et culturelle dans l'acte de consommation où le produit est reconnu comme l'aboutissement du travail de l'agriculteur. Ils favorisent ainsi une agriculture de proximité, des circuits de commercialisation plus vertueux d'un point de vue environnemental et rapprochent le consommateur du producteur, du produit et du terroir.

- Le PADD se fixe ainsi pour objectif de préserver et de valoriser les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales pour leur valeur productive et vivrière, paysagère, environnementale et pour soutenir le développement économique du causse et l'emploi local.

Par ailleurs, l'association *Bouillon Cube* porte un projet de mise en place d'un site nourricier sur le site de La Grange avec la remise en culture de plusieurs parcelles (pâturage, culture de plein champ), avec l'appui du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) et de la Chambre d'Agriculture. L'un des objectifs est de produire une offre de produits locaux et qualitatifs pour la restauration scolaire de l'école intercommunale. La prise en charge de la restauration scolaire par l'association est un des axes ciblés par le dispositif « Village d'avenir » attribué à la commune en 2024.

- Le PADD se fixe pour objectif de créer les conditions favorables au projet de mise en place d'un site nourricier sur le site de La Grange.

4-5 Favoriser les activités de tourisme et de loisirs

La commune s'inscrit dans un environnement riche en sites naturels (Gorges de l'Hérault et de la Buèges, plateau caussenard, ...) mais la dynamique touristique reste très marginale. La pratique de canoë, très active en période estivale, profite peu au développement économique de la commune et génère des pressions importantes sur les milieux naturels et humides.

La commune entend plutôt axer son développement touristique sur la mise en valeur de son patrimoine bâti, les pratiques de tourisme de pleine nature, de type randonnée pédestre ou cyclable, et sur le renforcement d'une offre commerciale ou artisanale à visée touristique. Le tourisme nature et patrimoine doit permettre de découvrir les sites et les paysages naturels et urbains tout en constituant un vecteur de sensibilisation de la population aux enjeux de leur préservation.

Dans une logique de tourisme durable, la filière touristique devra s'accompagner d'une réflexion concernant l'activité de canoë (régulation de l'activité) à l'échelle du Grand Site des « Gorges de l'Hérault ».

- Le PADD se fixe pour objectif de développer l'activité touristique de type tourisme de pleine nature et tourisme patrimonial.

4-6 Conforter la desserte numérique du territoire

Dans le cadre du Réseau d'Initiative Publique (RIP) mis en place par le Conseil Départemental de l'Hérault, la commune est raccordée à la fibre optique depuis fin 2021.

L'accès aux communications numériques est nécessaire pour développer les outils numériques dans le cadre des services à la population ou aux entreprises.

- Le PADD se fixe pour objectif de soutenir les politiques publiques de renforcement des communications numériques sur le territoire, qui participent au dynamisme de la commune.

Orientation 5 – Augmenter la performance environnementale et la résilience du territoire

5-1 Soutenir la rénovation énergétique du bâti et le développement des énergies renouvelables

Dans un contexte de dérèglement climatique où les activités humaines et la consommation d'énergies fossiles sont responsables de l'accroissement des émissions de gaz à effet de serre, la rénovation énergétique du bâti et le développement des énergies renouvelables sont des éléments de réponse.

La commune porte le projet de rénovation énergétique des bâtiments publics afin d'améliorer le confort thermique, réduire les dépenses énergétiques et le coût environnemental du recours aux énergies fossiles.

Au regard du parc résidentiel privé, les moyens d'action de la collectivité sont limités mais le PLU oriente vers des architectures bioclimatiques et favorise le développement des énergies renouvelables dans le bâti. Au regard des enjeux paysagers et patrimoniaux du territoire, les dispositifs de production d'énergies renouvelables seront de préférence installés sur le bâti existant, avec une vigilance accrue sur l'intégration dans le paysage urbain du bourg. Considérant les objectifs nationaux en matière de production d'énergies renouvelables, les installations au sol de type centrales photovoltaïques ou éoliennes ne sont pas exclues par principe mais devront être parfaitement compatibles avec les enjeux environnementaux, agricoles, paysagers et écologiques du territoire.

- Le PADD se fixe pour objectif de faciliter la sobriété et la performance énergétiques du bâti.

5-2 Anticiper et gérer les risques naturels

La qualité du cadre de vie nécessite de disposer d'un environnement apaisé, en particulier à l'égard des risques naturels. La commune est concernée par un ensemble de risques naturels qui assujettissent aussi bien les milieux naturels et leur cortège de biodiversité que les milieux urbains (inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles, ...).

La prise en compte des risques naturels s'exprime à travers deux axes :

- **Anticiper** : Anticiper les risques naturels implique d'éviter d'augmenter l'exposition des populations et des biens aux risques naturels, en évitant les développements urbains dans les zones d'aléa les plus forts ; ce principe d'évitement permet également de ne pas augmenter la vulnérabilité des zones à risques par des aménagements urbains (imperméabilisation des sols et accélération du phénomène de ruissellement pluvial, altération des berges des cours d'eau, ...) ou la présence humaine (augmentation des risques de départ de feu, ...).
- **Gérer** : Gérer les risques naturels implique de mettre en place les mesures nécessaires à la mise en défens des personnes et des biens contre les risques, en fonction de leur intensité (aléas). Au regard de l'objectif de redéploiement des activités agricoles et pastorales, le risque de feu de forêt constitue un enjeu important et limitatif. Pourtant, l'ouverture de milieux et le pastoralisme sont des leviers favorables à la limitation du risque. Un équilibre doit donc être trouvé entre différents enjeux a priori contradictoires mais qui peuvent se révéler complémentaires.

Concernant le ruissellement d'inondation par débordement, le PPRI définit les mesures nécessaires à la gestion du risque (constructions interdites, admises sous conditions et mesures de mitigation). Dans les zones inondables de l'AZI, le PLU doit permettre de laisser libre le champ d'expansion des crues et de préserver les berges des cours d'eau qui participent à la régulation des crues. Pour la gestion de crise, la commune a lancé la révision de son Plan Communal de Sauvegarde.

Concernant le ruissellement pluvial, l'objectif est de favoriser l'infiltration des eaux dans les sols, de limiter l'imperméabilisation des sols et de prévoir des volumes de compensation pour certains projets.

- L'objectif est d'éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et de définir les mesures nécessaires à la gestion des risques dans les zones de vulnérabilité. Il s'agit également d'articuler les enjeux en matière de développement agricole et de prise en compte du risque de feu de forêt.

5-3 Gérer durablement les ressources naturelles

La qualité du cadre de vie passe enfin par la limitation des pollutions et nuisances portées à l'environnement dans son acception la plus large (eau, air, sols et sous-sols, ...).

Concernant l'eau potable, les prélèvements actuels sur le forage du Frouzet représentent 85 % de la capacité de production maximale autorisée et offrent donc une capacité résiduelle permettant d'envisager une augmentation démographique.

En revanche, concernant l'assainissement, la station d'épuration montre des dysfonctionnements qui réduisent sa capacité épuratoire. Un programme de travaux 2025-2030 est établi afin de résorber la situation et d'augmenter la capacité épuratoire de la station.

La qualité du cadre de vie implique une gestion rationnelle des prélèvements et des rejets dans le milieu (eau potable, eaux usées) afin d'organiser une utilisation durable des milieux et des ressources naturelles. Les capacités limitées en matière d'eau et d'assainissement militent pour contenir le développement démographique.

- Le PADD se fixe pour objectif de limiter la consommation d'espaces pour préserver les sols et de mettre en place une gestion rationnelle des prélèvements et des rejets dans le milieu (eau potable, eaux usées) afin d'organiser une utilisation durable des milieux et des ressources naturelles.

Concernant plus particulièrement l'eau potable, dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, la commune souhaite contenir le développement démographique pour limiter les pressions sur la ressource et encourager une utilisation économe de la ressource aussi bien dans les usages des ménages que dans les pratiques agricoles et notamment :

- Favoriser la récupération et le réemploi des eaux pluviales,
- Préférer des espèces végétales d'essences locales adaptées à la pluviométrie locale permet de limiter les besoins d'arrosage.
- Sauvegarder les zones humides et les haies agricoles pour leur rôle essentiel dans le cycle de l'eau.

Parallèlement, la commune s'investit dans une politique proactive en matière d'économie d'eau. Par délibération du 22 mai 2024, elle a adhéré à la charte départementale « Economisons l'eau » co-signée par l'Etat, l'association des maires et présidents d'intercommunalités de l'Hérault et le Département, dont l'objectif est de limiter les tensions sur les ressources en eau dans ses diverses utilisations.

Enfin, elle informe systématiquement les usagers sur les restrictions d'eau liées aux arrêtés de sécheresse.

Concernant les eaux usées, la gestion raisonnée des rejets dans le milieu implique d'assurer la conformité des rejets de la station d'épuration par la réalisation des travaux nécessaires à la performance de l'ouvrage et de contrôler la conformité des dispositifs d'assainissement non collectif.

1.4. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.4.1 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au titre du ZAN

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021⁽³⁾ définit l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols à horizon 2050, avec un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranche de dix années. Pour la première tranche décennale (2021-2030), l'objectif est de réduire de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par rapport à la décennie précédente (2011-2020).

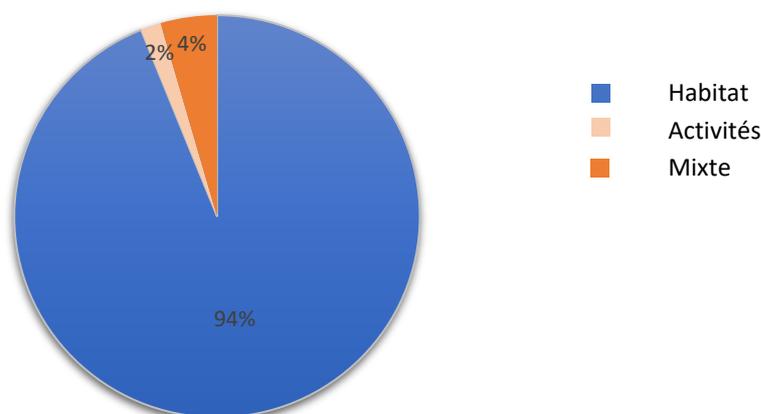
1.4.1.1 Analyse de la consommation d'espaces NAF sur la période de référence du ZAN (2011-2020)

Sur cette période, le Portail de l'artificialisation⁽⁴⁾ relève une consommation de 5,85 ha répartie comme suit :

| | Habitat | Activités | Mixte | Inconnu | Total |
|-------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|---------|-----------------------------|
| En m ² | 54.922 m ² | 952 m ² | 2.627 m ² | - | 58.501 m² |
| En ha | 5,49 ha | 0,1 ha | 0,26 ha | - | 5,85 ha |
| En % | 93,85 % | 1,71 % | 4,44 % | - | 100 % |

Les consommations d'espaces NAF sont donc très largement liées au développement résidentiel, la destination « habitat » représentant 93,85 % des consommations.

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2011 et 2020



1.4.1.2 Analyse de la consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2024

Au vu des consommations réalisées sur la période 2011-2020, l'inscription du projet de territoire dans une stratégie ZAN induit une consommation foncière maximale de l'ordre de 2,92 ha sur la période 2021-2030 (soit 50 % de 5,85 ha).

Depuis 2021, au vu du relevé des permis de construire (hors annexes et bâtiments agricoles), les consommations d'espaces NAF en extension de l'emprise urbaine s'élèvent à 1,05 ha, correspondant principalement au lotissement *Les Vignes du Lac*. Le PLU dispose donc d'un delta théorique mobilisable de 1,87 ha.

³ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

⁴ <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

1.4.2 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (2015-2024)

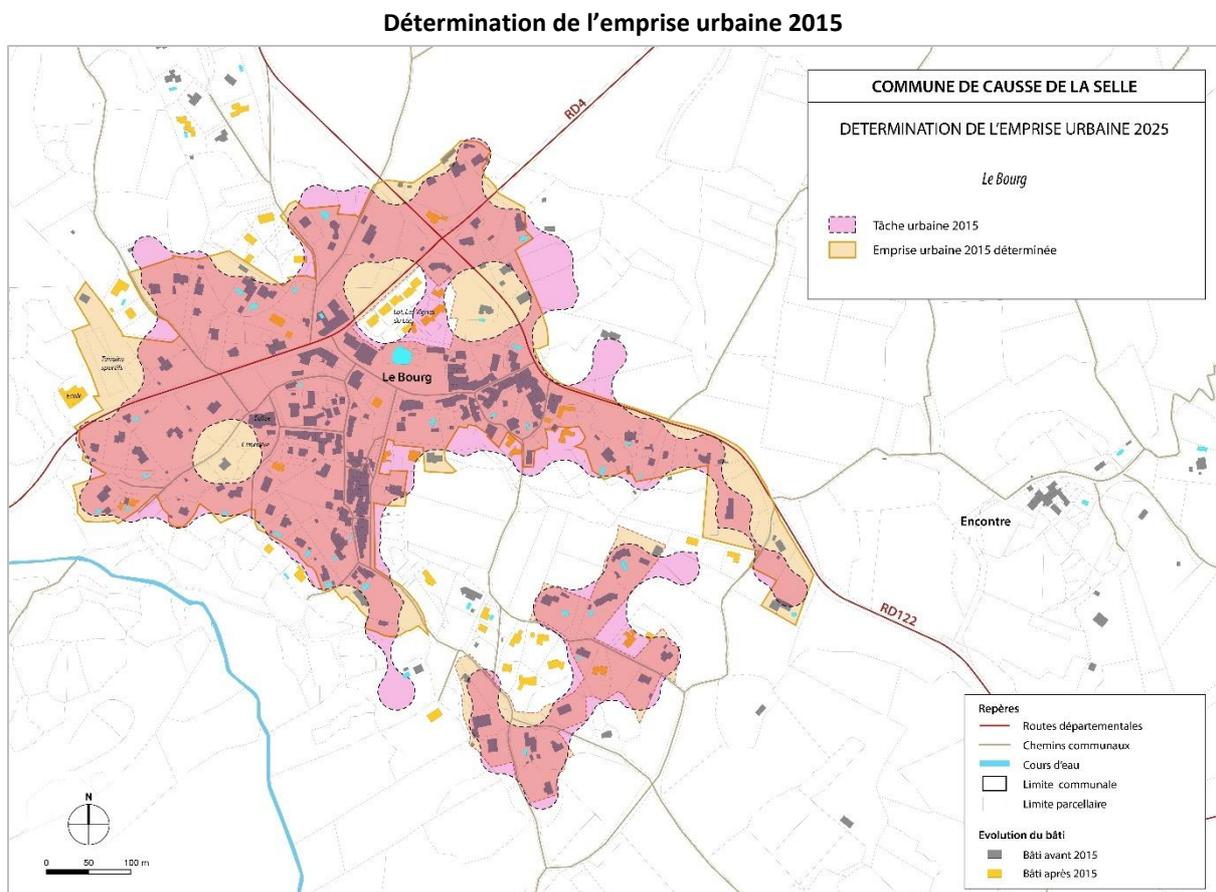
L'article L151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan.

1.4.2.1 Définition de l'emprise urbaine 2015

L'emprise urbaine 2015 a été délimitée à partir de la tâche urbaine 2015 définie selon la méthodologie « Erosion-dilatation » utilisée par la DREAL. Cette méthode consiste, dans un premier temps, à identifier toutes les parcelles bâties. Ensuite, un disque proportionnel à la superficie urbanisée de la parcelle est créé autour de son centroïde, c'est-à-dire le point situé à mi-chemin entre les extrémités Nord et Sud et Est et Ouest, soit le milieu de la parcelle. Une fois le résultat obtenu, un rayon de 30 m est créé autour de chacun des disques précédemment créés. Ces derniers sont ensuite assemblés afin de constituer une seule entité permettant de déterminer l'emprise considérée comme artificialisée autour des bâtiments. Enfin, à partir de cet assemblage, une zone de 30 m est enlevée (rétropolation), donnant pour résultat la tâche urbaine.

L'emprise urbaine ainsi obtenue est réinterprétée à la parcelle, à l'appui de photo-interprétations. Certaines habitations en continuité de la tâche urbaine sont intégrées à l'emprise urbaine déterminée. D'autres, qui ne présentent pas de proximité immédiate, en sont exclues.

Pour les parcelles en franges de l'emprise urbaine, les espaces interstitiels entre l'habitation et l'accès à la parcelle sont intégrés à l'emprise urbaine tandis que les jardins en fond de parcelle d'une superficie de 500 m² et plus sont exclus, y compris lorsqu'ils comprennent de petites annexes ou abris de jardins.



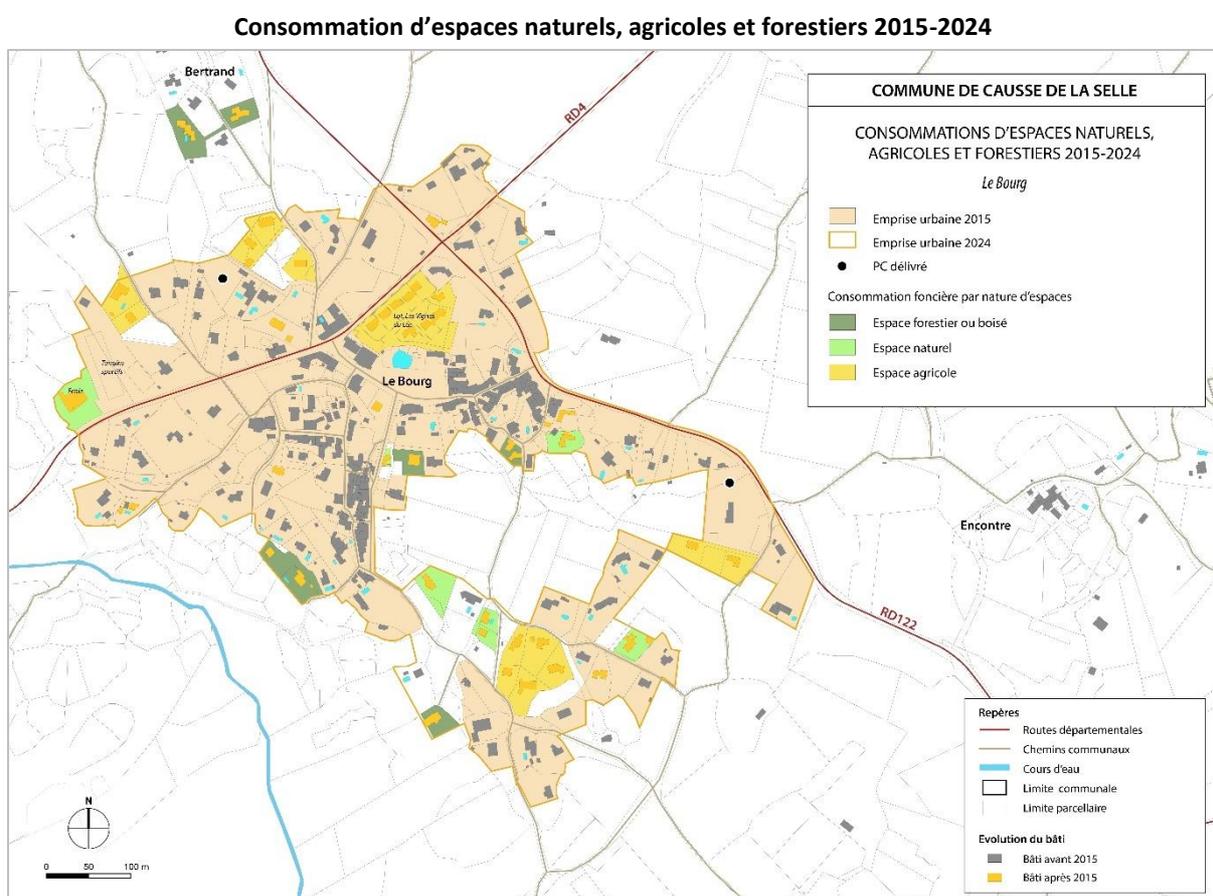
1.4.2.2 Méthode d'analyse

L'analyse se fonde sur le relevé des permis de construire délivrés sur la période 2012-2024, toutes natures de construction confondues (hors annexes et bâtiments agricoles). Elle tient compte uniquement des consommations foncières en extension de l'emprise urbaine.

La nature des espaces consommés (naturelle, agricole, forestière ou artificialisée) est fondée sur un croisement entre les données du Registre Parcellaire Graphique 2015, le périmètre des AOC viticoles, les données de l'Inventaire National Forestier (BD Forêt V1) et photo-interprétation (BD ortho IGN 2006-2010).

1.4.2.3 Données de consommation

Au total, sur les 10 dernières années (2015-2024), ce sont **37.179 m²** d'espaces NAF qui ont été consommés, soit un rythme de consommation moyenne de l'ordre 3.717,9 m² par an.



Consommations par nature d'espaces

La consommation d'espaces a porté majoritairement sur des espaces agricoles (59,5 %) et à parts égales sur des espaces forestiers ou boisés et des espaces naturels (autour de 20 %).

| Espaces naturels | Espaces agricoles | Espaces forestiers | Total |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------|
| 7.309 m ² | 22.136 m ² | 7.734 m ² | 37.179 m² |
| 19,7 % | 59,5 % | 20,8 % | 100 % |

Consommations par type de constructions

La consommation liée au développement résidentiel

Au vu du relevé des permis de construire (hors annexes et bâtiments agricoles), 45 logements ont été réalisés entre 2015 et 2024 ⁵ou bénéficient d'un permis de construire en cours de validité, essentiellement sur le bourg, mais aussi au hameau de Bertrand, soit par extension de l'emprise urbaine, soit par densification du tissu urbanisé (dents creuses ou divisions parcellaires). Sur ces 45 logements, 35 ont été créés en extension de l'emprise urbaine, générant une consommation d'espaces NAF.

Ces 35 nouvelles constructions représentent une consommation foncière totale de 34.719 m² (3,47 ha). Cela représente :

- Un rythme de consommation de l'ordre de 3.471,9 m² par an,
- Une taille moyenne des parcelles de l'ordre de 1000 m²,
- Une densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare.

La consommation liée aux équipements

Au vu du relevé des permis de construire délivrés entre 2012 et 2024, 1 permis de construire a été délivré à la municipalité pour la construction de l'école. La construction de cet équipement représente une consommation foncière totale de l'ordre de 2.460 m².

Synthèse

L'habitat est la principale cause de la consommation foncière sur la période 2015-2024, avec un total de 3,47 ha. Les équipements (école) ont consommé 0,24 ha, pour un total de 3,71 ha.

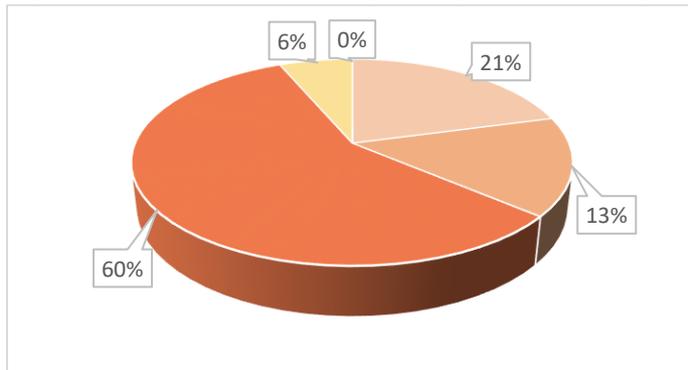
| Habitat | Equipements | Autre | Total |
|-----------------------|----------------------|-------|-----------------------------|
| 34.719 m ² | 2.460 m ² | - | 37.179 m² |
| 93,4 % | 6,6 % | 0 % | 100 % |

⁵ Dont 2 délivrés en 2014

Détail de la consommation d'espace par nature et par type (hors espaces artificialisés)

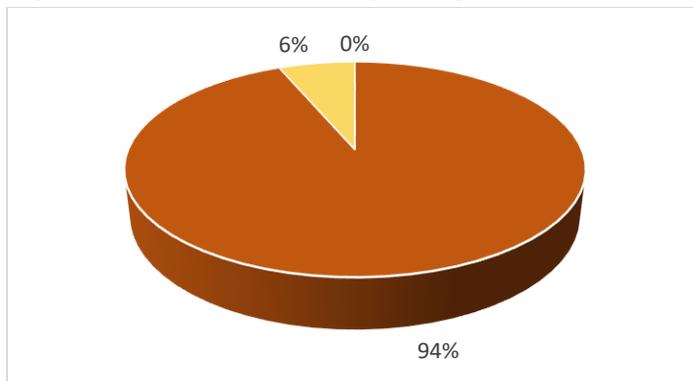
| | Espaces forestiers /boisés | Espaces naturels | Espaces agricoles | Total |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Développement résidentiel | 7.734 m ² | 4.849 m ² | 22.136 m ² | 34.719 m ² |
| Equipements | - | 2.460 m ² | - | 2.460 m ² |
| Autres | - | - | - | 0 m ² |
| Total | 7.734 m² | 7.309 m² | 22.136 m² | 37.179 m² |

Répartition de la consommation par usage et nature d'espace



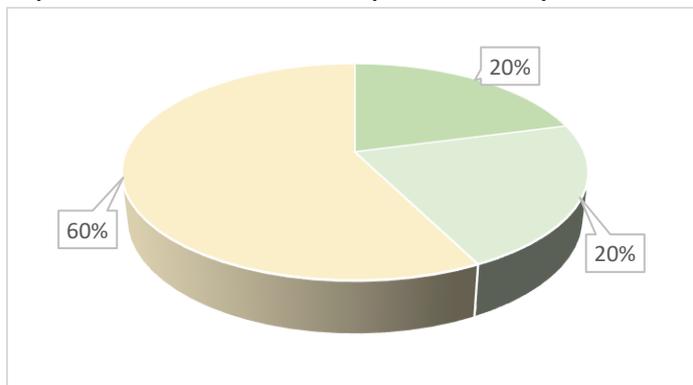
- Développement résidentiel sur espaces forestiers
- Développement résidentiel sur espaces naturels
- Développement résidentiel sur espaces agricoles
- Equipements sur espaces naturels
- Autres

Répartition de la consommation par usage



- Développement résidentiel
- Equipements sur espaces naturels
- Autres

Répartition de la consommation par nature d'espace



- Espaces forestiers
- Espaces naturels
- Espaces agricoles

1.4.3 Evaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

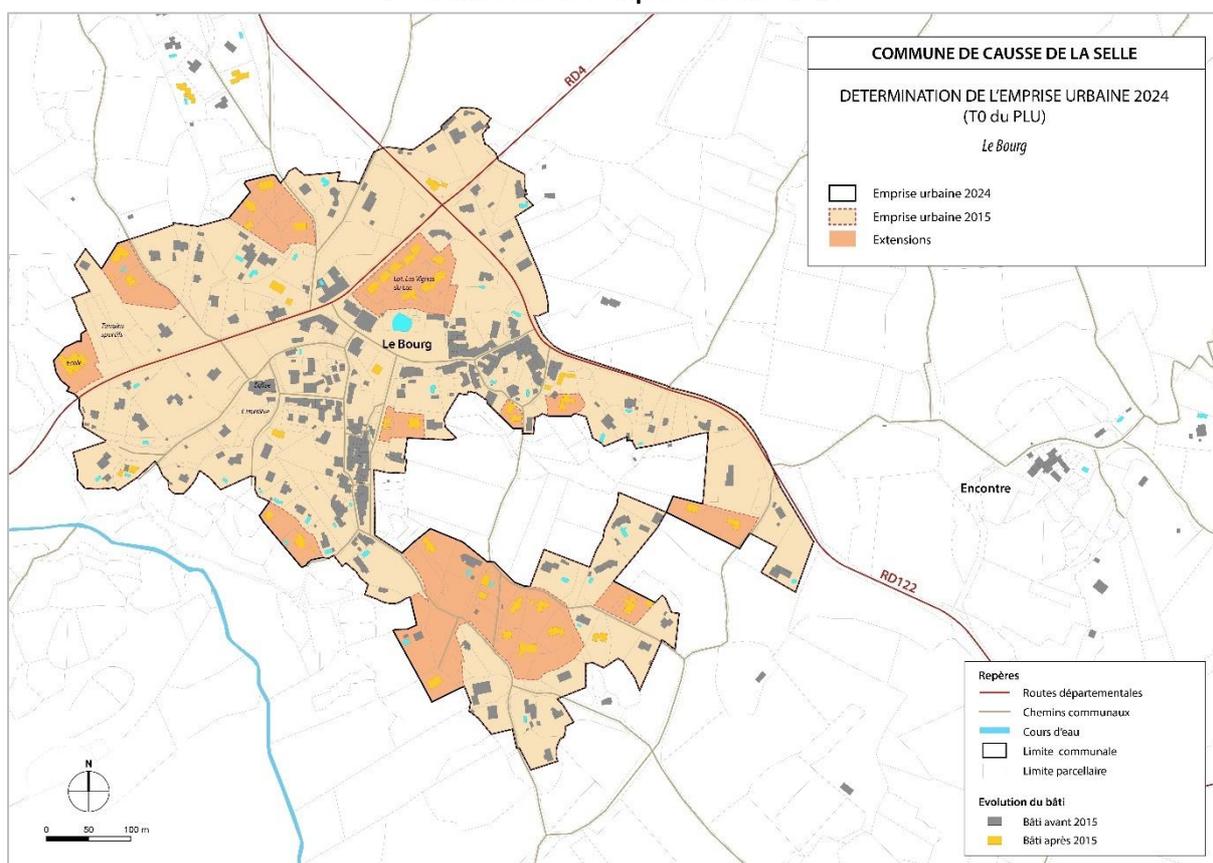
1.4.3.1 Définition de l'emprise urbaine 2024

Afin d'évaluer la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, il convient de déterminer préalablement l'emprise urbaine actuelle du village.

L'emprise urbaine 2024 a été délimitée à partir l'emprise urbaine 2015 déterminée (Cf. supra, page 33). Pour obtenir l'emprise urbaine fin 2024, sont adjointes les parcelles ayant été bâties depuis 2015, faisant l'objet d'une autorisation de construire en cours de validité ou incluses dans un ancien périmètre de PVR⁶ (hors annexes et bâtiments agricoles).

Pour les parcelles en franges de l'emprise urbaine, les espaces interstitiels entre l'habitation et l'accès à la parcelle sont intégrés à l'emprise urbaine tandis que les jardins en fond de parcelle d'une superficie de 500 m² et plus sont exclus, y compris lorsqu'ils comprennent de petites annexes ou abris de jardins.

Détermination de l'emprise urbaine 2024



1.4.3.2 Identification du potentiel

Sur la base de l'emprise urbaine 2024 déterminée, ont été identifiées par l'intermédiaire d'un programme de géoréférencement (SIG) les parcelles libres (ou dents creuses) susceptibles d'accueillir une habitation ainsi que les parcelles bâties susceptibles d'être divisées.

⁶ PVR = Participation pour voirie et réseaux

Méthode d'identification

Les dents creuses :

Sont repérées les dents creuses, c'est-à-dire les parcelles libres (sans construction ou n'accueillant qu'une cabane de jardin) incluses dans l'emprise urbaine et dont la superficie permet d'accueillir au moins une construction :

- Repérage des parcelles libres d'une superficie entre 250 m² et 500 m²
- Repérage des parcelles libres d'une superficie supérieure à 500 m²

Sont ensuite identifiées les parcelles concernées par un facteur limitant ou disqualifiant :

- Parcelles supports d'un équipement public ou un d'espace public
- Parcelles enclavées, ne bénéficiant d'aucun accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale
- Trame arborée participant à la valorisation paysagère de l'espace urbain
- Parcelles connaissant d'autres types de contraintes (juridiques, ...)

Les parcelles divisibles :

Sont repérées les parcelles bâties présentant un potentiel de division après application des paramètres limitant ou disqualifiant :

- Application d'une zone d'influence de 15 mètres linéaires autour du bâti (y compris les annexes et piscines) considérée comme l'espace de vie et de circulation autour de l'habitation
- Parcelles supports d'un équipement public ou un d'espace public
- Trame arborée participant à la valorisation paysagère de l'espace urbain
- Parcelles connaissant d'autres types de contraintes (équipements techniques de l'habitation, présence d'un dispositif d'assainissement non collectif, ...)

Après application de ce filtre, un second filtre est appliqué pour déterminer le potentiel de division : le reliquat de parcelle doit :

- offrir une superficie minimum de 500 m² d'un seul tenant, avec une largeur minimale de 15 mètres linéaires,
- être accessible directement depuis la voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation,
- ne pas enclaver la construction existante sur la parcelle.

Cette analyse est réalisée par système d'information géographique et par photo-interprétation.

Le potentiel de mutation :

Aucune friche ni aucune construction de type ancienne remise agricole susceptible d'être transformée en habitation n'est recensée.

1.4.3.3 Evaluation du potentiel brut

Méthode d'évaluation

Les dents creuses :

Pour les parcelles de 250 à 500 m², le potentiel est évalué à 1 habitation par parcelle.

Pour les parcelles de plus de 500 m², le potentiel est évalué par application de la densité cible du SCoT applicable aux villages de l'armature urbaine (soit 17 log. /ha⁽⁷⁾), arrondi par défaut.

⁷ Soit une taille moyenne de parcelle de 588 m²

Les parcelles divisibles :

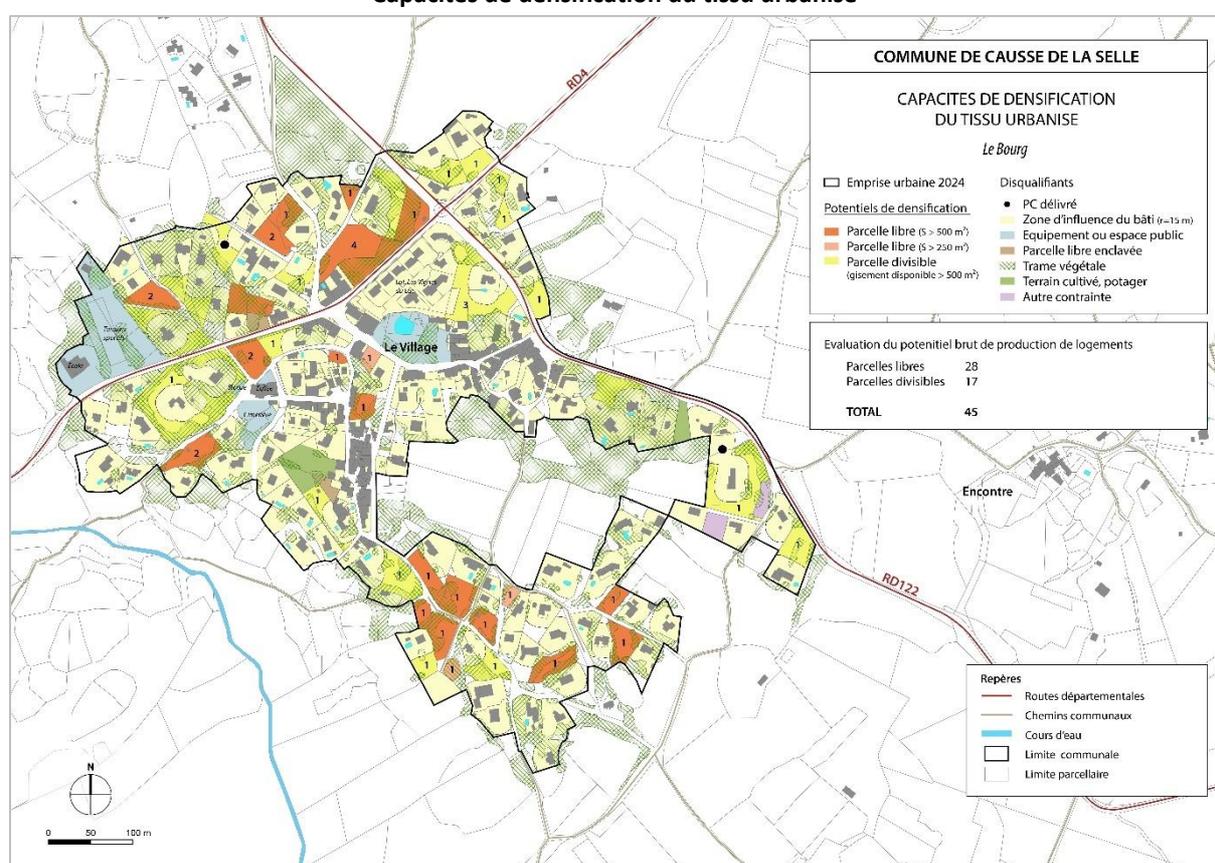
Le potentiel est évalué à raison d'une habitation par entité de 500 m² divisible.

Évaluation chiffrée du potentiel brut

| | |
|----------------------|-----------|
| Dents creuses | 28 |
| Parcelles divisibles | 17 |
| Total | 45 |

Ce chiffrage brut ne constitue toutefois pas un objectif mais une évaluation du potentiel de densification, qui doit être replacée dans les dynamiques communales, le projet de territoire et les orientations du SCoT. Elle reste destinée à orienter le projet de territoire en favorisant la limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

Capacités de densification du tissu urbanisé



1.4.3.4 Le potentiel lié aux logements vacants

Au regard des données INSEE 2020, le parc résidentiel compte 23 logements vacants, soit 8,6 % du parc. Ce taux de vacance est supérieur au taux de rotation du parc résidentiel, généralement estimé à 5 %. Le potentiel de renouvellement urbain lié au réinvestissement des logements vacants est donc à prendre en compte.

1.4.4 Analyse des objectifs du SCoT Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault

1.4.4.1 Rappel des objectifs du SCoT

S'inscrivant dans un objectif de limitation de la consommation de la ressource foncière, le SCoT Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault fixe des objectifs prioritaires de renforcement des tissus urbains existants à travers différents leviers identifiés :

- mobilisation d'une part des logements vacants,
- réinvestissement d'espaces bâtis ayant perdu leur vocation (renouvellement urbain),
- intensification urbaine des sites à fort potentiel à proximité des centralités ou des équipements
- urbanisation des autres espaces libres dans les tissus (dents creuses).

Les objectifs fixés en matière de densification des tissus urbanisés sont déclinés selon l'armature territoriale du territoire du SCoT : pôles structurants, pôles de proximité, bourgs équipés et villages. Causse-de-la-Selle relève de la catégorie « villages ».

A la part de production de logements en confortement des tissus urbains fixée à 25 %, s'ajoute la production de logements par division de parcelles bâties.

Par ailleurs, le SCoT détermine des enveloppes foncières mobilisables en extension des tissus urbanisés sur la période 2013-2030, en définissant un ratio de densité moyen décliné en fonction de l'armature territoriale. Concernant Causse-de-la-Selle, le SCoT attribue une enveloppe foncière en extension de 1,9 ha sur la base de la densité cible de 17 log. / ha applicable aux « villages ».

Au vu des objectifs chiffrés du SCoT (en gras dans le tableau ci-dessous), l'extrapolation suivante (en italique) peut être faite pour la commune de Causse-de-la-Selle :

| | Production de logements SCoT | |
|--------------------------------------------|------------------------------|-----------|
| | Part | Effectif |
| Production totale | 100 % | 70 |
| Part en renforcement des tissus existants | 25 % | <i>18</i> |
| Divisions parcellaires | 30 % | <i>20</i> |
| Extension (1,9 ha x 17 log. / ha) | 45 % | <i>32</i> |

1.4.4.2 La production de logements déjà réalisée

L'analyse se fonde sur le relevé des permis de construire délivrés sur la période 2013-2024 pour la production d'habitations nouvelles (hors annexes et logements d'agriculteurs).

Production totale

| | Densification | Extension | Total |
|--------------|---------------|-----------|-----------|
| Bourg | 11 | 34 | 45 |
| Bertrand | 1 | 2 | 3 |
| Le Vialaret | - | - | - |
| Total | 12 | 36 | 48 |

L'analyse fait ressortir la production de 48 logements, pour un objectif SCoT de 70 logements. La dynamique productive a permis de répondre à 68,5 % de l'objectif.

Production en densification et en extension

| | Densification | | | Extension | | |
|----------|----------------------------------|---------------|-----------|----------------------------------|---------------|-----------|
| | Dynamique constructive 2013-2024 | Objectif SCoT | Delta PLU | Dynamique constructive 2013-2024 | Objectif SCoT | Delta PLU |
| Effectif | 12 | 38 | 26 | 36 | 32 | 0 |

L'analyse fait ressortir que le plafond de production de logements en extension de l'emprise urbaine est dépassé.

L'effort doit donc être porté sur la densification, avec 26 logements à produire en renforcement des tissus urbains ou par divisions parcellaires.

1.4.4.3 Consommation de l'espace déjà réalisée en extension de l'emprise urbaine

L'analyse se fonde sur l'emprise urbaine 2013 et le relevé des permis de construire délivrés sur la période 2013-2024, toutes natures de construction confondues (hors annexes et bâtiments agricoles). Seules les parcelles consommées en extension de l'emprise urbaine sont retenues.

| | Surfaces consommées en extension de l'emprise urbaine 2013 (T0 SCoT) en ha | | |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | Habitat | Equipements | Total |
| Bourg | 3,31 | 0,24 | 3,55 |
| Bertrand | 0,27 | - | 0,27 |
| Le Vialaret | - | - | - |
| Total | 3,58 | 0,24 | 3,82 |

Consommations par nature de construction

Pour l'habitat

L'habitat est la principale cause de la consommation foncière sur la période 2013-2024, avec un total de 3,58 ha. La dynamique productive s'est concentrée sur le bourg, avec la production de 34 logements en extension de l'emprise urbaine, dont le lotissement *Les Vignes du Lac* (7293 m²), pour une consommation de 3,31 ha. Le hameau de Bertrand a accueilli 2 logements en extension, représentant 0,27 ha.

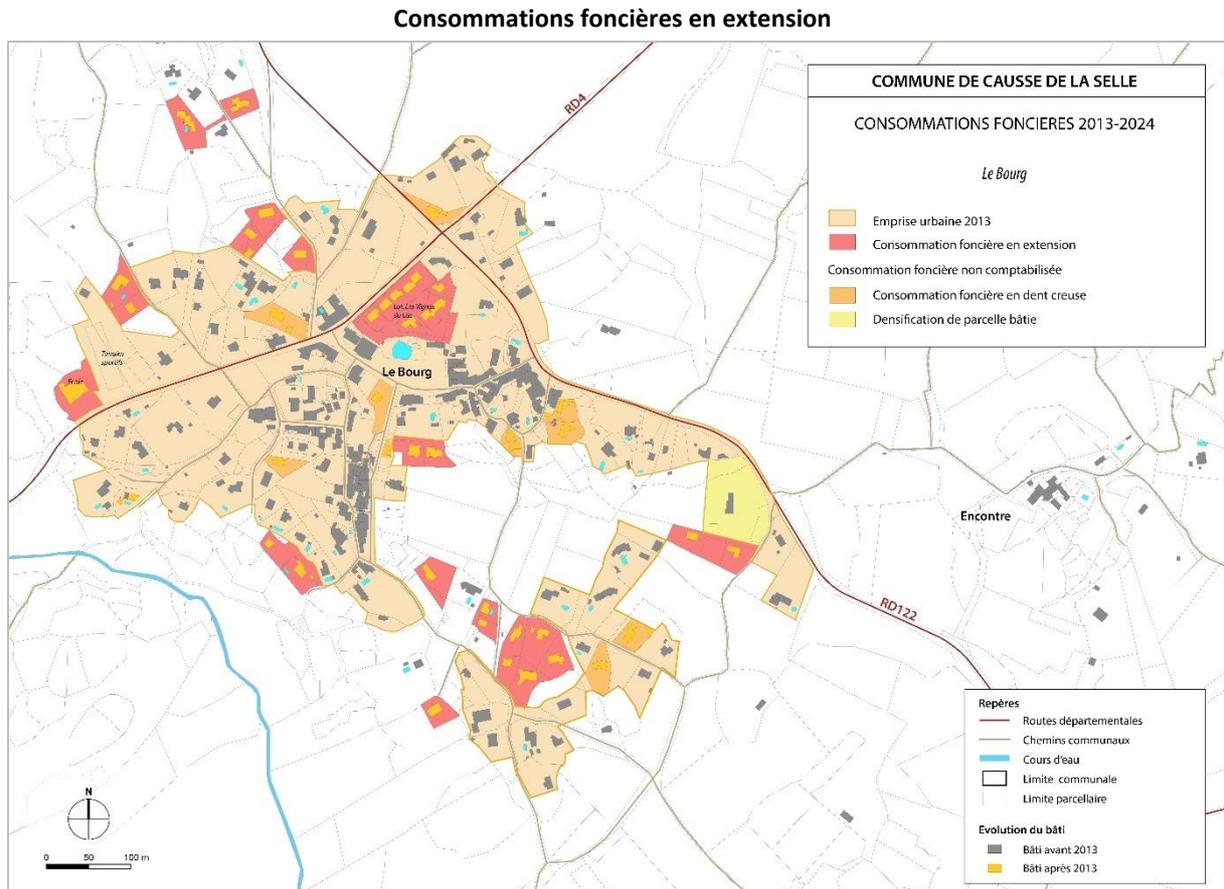
Pour les équipements

La consommation foncière correspond à l'aménagement du groupe scolaire en périphérie du village, représentant une consommation de 0,24 ha.

Mise en perspective avec le SCoT

Le SCoT prévoit une enveloppe foncière de 1,90 ha en extension de l'emprise urbaine 2013 à horizon 2030, toutes natures de construction confondues (hors activités économiques).

En conséquence, la consommation foncière en extension constatée sur la période 2013-2024 (3,58 ha) excède le plafond du SCoT et **n'offre donc plus aucune possibilité d'extension jusqu'en 2030**.



1.4.5 Justification des objectifs chiffrés - Exposé des dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces NAF

1.4.5.1 Perspectives démographiques et objectifs de production de logements

Au vu des dynamiques démographiques et résidentielles de ces dernières années, le scénario du SCoT Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault est dépassé en termes de croissance démographique et de production de logements. En 2020, la population communale est de 416 habitants pour un parc de résidences principales de 186 logements.

Toutefois, la commune continue à connaître une forte pression résidentielle. Sur la base d'une poursuite des dynamiques actuelles, les projections réalisées dans le cadre du diagnostic établissent une croissance démographique prévisible de l'ordre de 143 habitants à horizon 2033, pour un besoin de 79 logements supplémentaires (en intégrant l'effet de desserrement des ménages).

Dans ces circonstances, la commune souhaite contenir le développement démographique et définir les conditions d'une production résidentielle raisonnée et maîtrisée et de limiter les pressions sur les milieux. L'objectif démographique est fixé à 60 habitants supplémentaires à horizon 2033, soit un taux de croissance annuel moyen de + 1,00 %, correspondant à un besoin de 30 logements supplémentaires.

Cet objectif est cohérent avec celui du PLH qui détermine une production de 24 logements à horizon 2029.

1.4.5.2 Stabilisation des limites des espaces urbanisés et renouvellement urbain

Objectifs chiffrés pour la production résidentielle

Ces 10 dernières années (2015-2024), la production résidentielle a engendré une consommation foncière de l'ordre de 3,47 ha d'espaces agro-naturels et forestiers en extension de l'emprise urbaine.

Dans le cadre du présent PLU, la commune se fixe pour objectif de **contenir l'urbanisation dans le bourg et d'accueillir l'ensemble des nouveaux logements dans l'emprise urbaine constituée**, par optimisation du potentiel de densification des espaces bâtis (dents creuses et divisions de parcelles bâties) et de réinvestissement des logements vacants. En effet, avec un potentiel de densification des espaces bâtis estimés à 45 logements et 23 logements vacants, le bourg offre une capacité suffisante pour répondre aux besoins résidentiels évalués à 30 logements supplémentaires.

L'ambition affirmée est de ne consommer aucun foncier agricole, naturel ou forestier nouveau hors de l'emprise urbaine pour la production résidentielle dans les 10 ans à venir. **Aucune ouverture à l'urbanisation n'est donc prévue dans le cadre du présent PLU.**

Objectifs chiffrés pour les équipements

Ces 10 dernières années (2015-2024), la consommation foncière liée aux équipements et services à la population (groupe scolaire) est de l'ordre de 0,25 ha d'espaces naturels, en extension de l'emprise urbaine.

Dans le cadre du présent PLU, la commune soutient le développement bâti du pôle rural culturel du site de La Grange correspondant à l'extension des bâtiments existants pour des usages de stockage, d'hébergement et d'activités représentant une emprise au sol totale de 230 m².

2. Justification des choix retenus pour établir le règlement

En application de l'article L151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3. Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique (le zonage).

2.1. Justification de la délimitation des zones sur le règlement graphique

Afin de répondre et de traduire les orientations du PADD concernant les espaces urbanisés et la protection des espaces agricoles et forestiers, le règlement graphique divise le territoire communal en zones à vocations différenciées au regard des catégories prévues aux articles R151-17 et suivants.

2.1.1 Définition des zones

Les zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières sont définies aux articles R151-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les **zones urbaines**, dites zones « U », se définissent comme des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les **zones à urbaniser**, dites « zones AU », se définissent comme des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

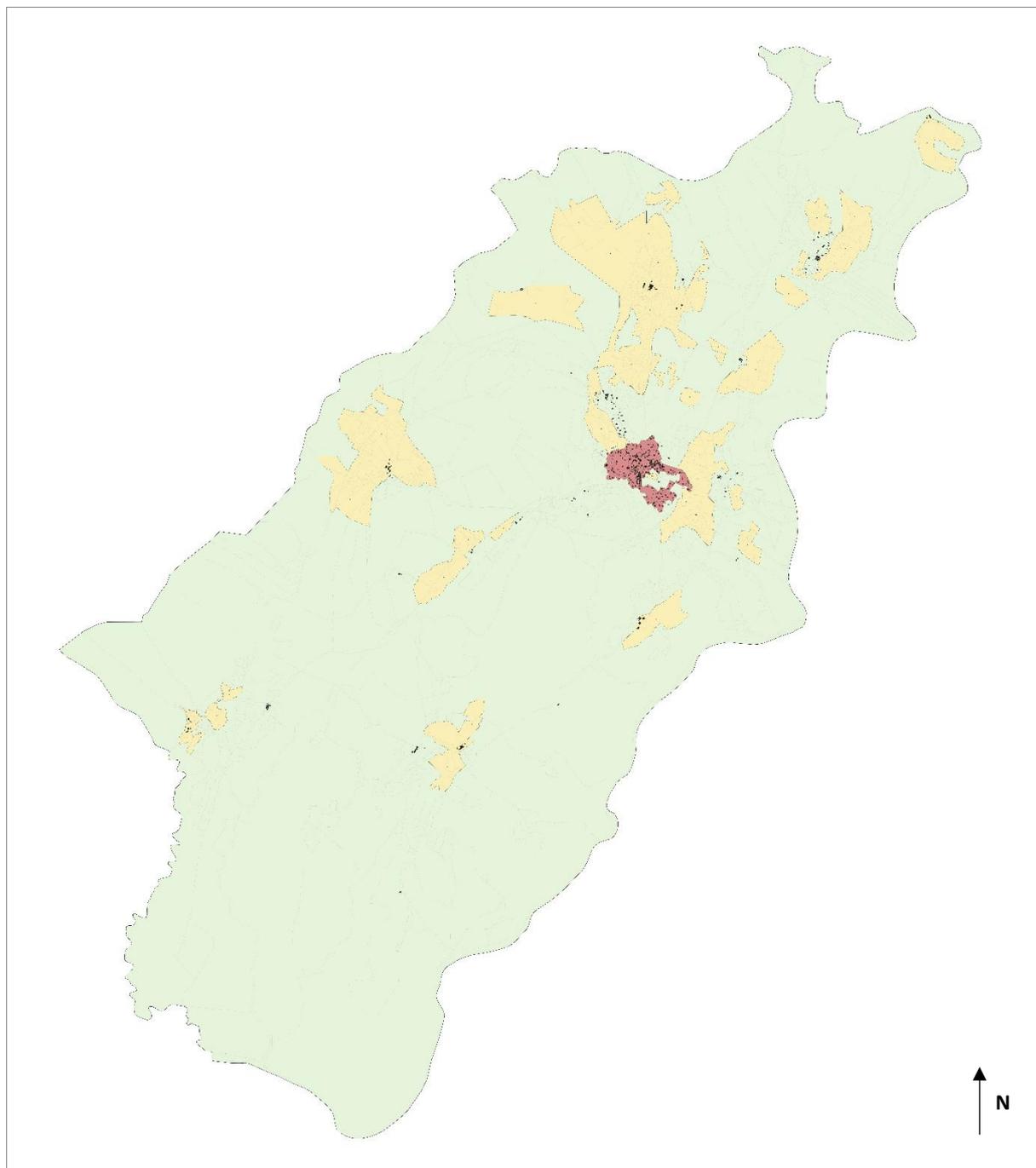
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les **zones agricoles**, dites « zones A », se définissent comme des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **zones naturelles et forestières**, dites « zones N », se définissent comme des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques et notamment d'expansion des crues soumis à un risque fort d'inondation.

Au regard des orientations du PADD et des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PLU de Causse-de-la-Selle délimite des zones U, A et N, comprenant chacune des secteurs particuliers. **Aucune zone à urbaniser (AU) n'est délimitée par le PLU.**

La division du territoire en zones



Types de zones

- U- Zones urbaines
- A- Zones agricoles
- N- Zones naturelles et forestières

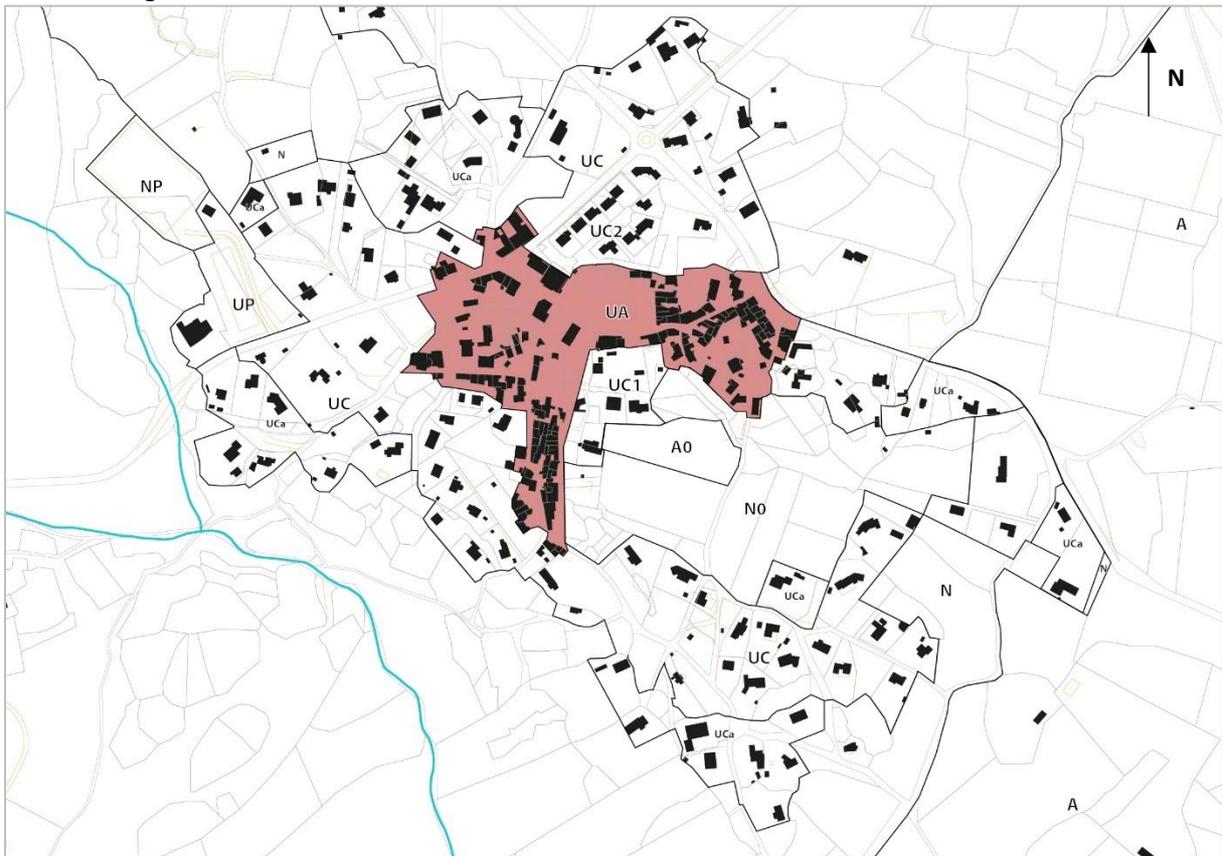
2.1.2 Les zones urbaines

2.1.2.1 La zone UA

La zone UA est une zone urbaine correspondant au centre historique du bourg de Causse-de-la-Selle. Elle recouvre les noyaux historiques du Causse et des Claparèdes ainsi que les constructions qui se sont développées autour de l'église et de la Grand Rue.

Le bâti est généralement ancien et se caractérise par une forte densité constituée par des constructions généralement édifiées en ordre continu et alignées sur les voies publiques. A vocation principale d'habitat, la zone admet une mixité de fonctions urbaines compatibles avec la vocation résidentielle.

Plan du bourg



La Grand Rue, dans le quartier des Claparèdes



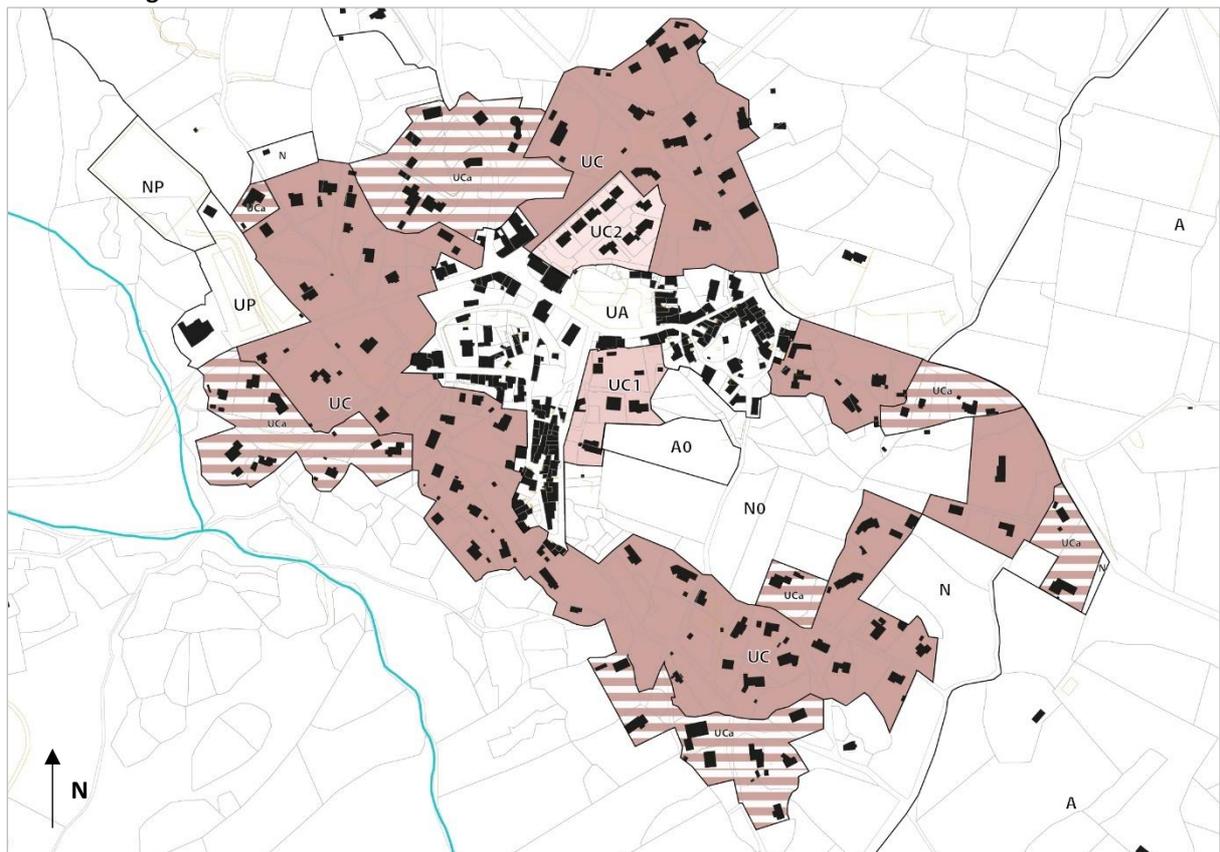
2.1.2.2 La zone UC

La zone UC est zone urbaine correspondant aux quartiers résidentiels contemporains du bourg de Causse-de-la-Selle, qui se sont développés à partir des années 1960 dans la continuité du centre historique. Elle se caractérise par un tissu peu structuré à prédominance pavillonnaire laissant place à une importante trame arborée, où la préservation des caractéristiques paysagères et environnementales nécessitent d'être préservées.

La zone comprend trois secteurs particuliers :

- **UCa** : secteur dans lequel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif en l'absence de réseau public de collectes des eaux usées ; sa délimitation s'appuie sur le zonage d'assainissement élaboré par la CCGPSL,
- **UC1** : secteur situé à l'interface du centre historique, entre le quartier des Claparèdes et le quartier du Causse, dans lequel les constructions doivent présenter des caractéristiques architecturales cohérentes avec le bâti ancien afin d'assurer une continuité dans le paysage urbain,
- **UC2** : secteur d'habitat individuel groupé correspondant au lotissement *Les Vignes du Lac* qui présente une densité plus élevée que dans le reste de la zone et répond à des règles d'urbanisme différenciées.

Plan du bourg



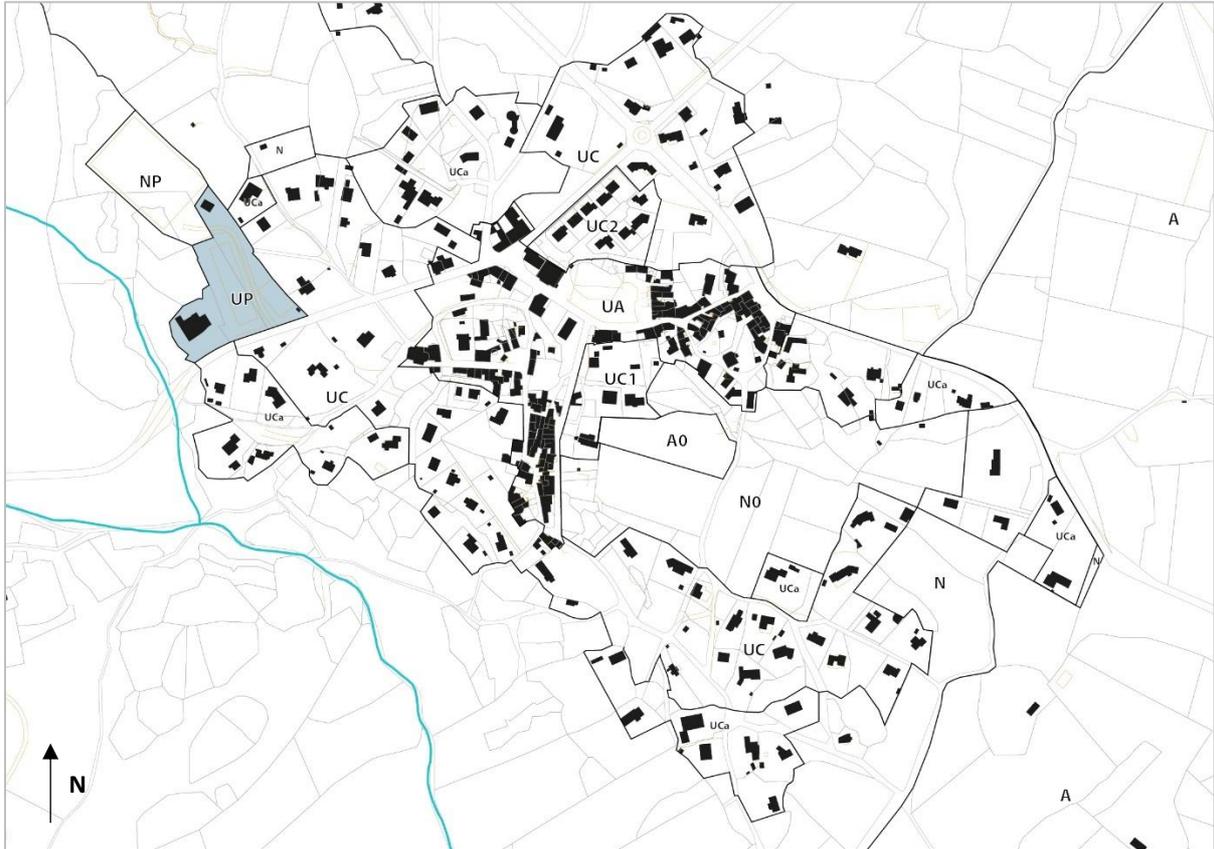
Secteurs

-  UC- Zones urbaines contemporaines
-  UCa- Secteur d'assainissement non collectif
-  UC1- Secteur d'intérêt paysager
-  UC2- Secteur d'habitat groupé

2.1.2.3 La zone UP

La zone UP est zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle recouvre les équipements scolaires (école intercommunale) ainsi que les équipements sportifs et de loisirs (terrain de jeu de balle au tambourin, terrains de tennis, club-house).

Plan du bourg

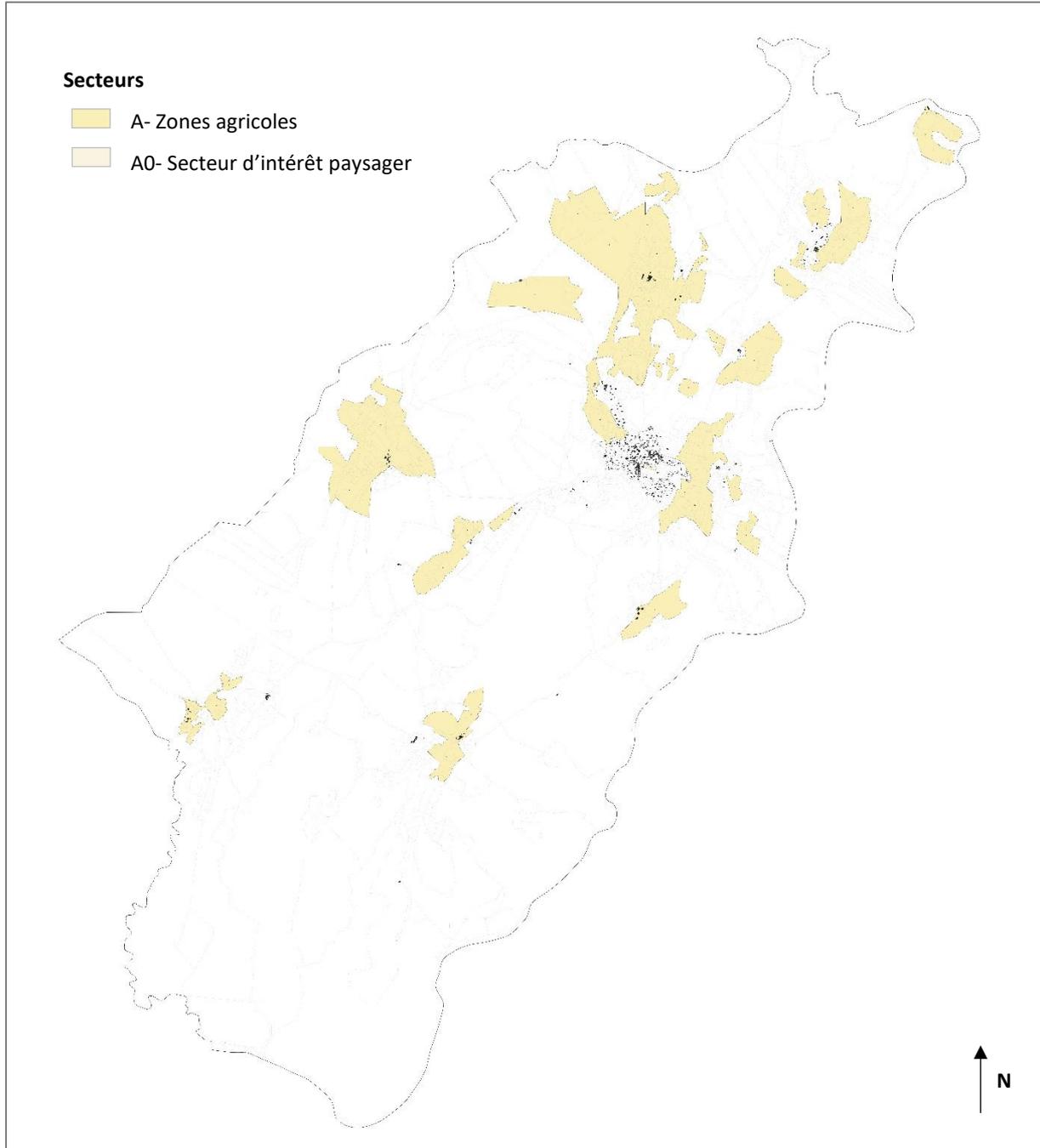


2.1.3 Les zones agricoles

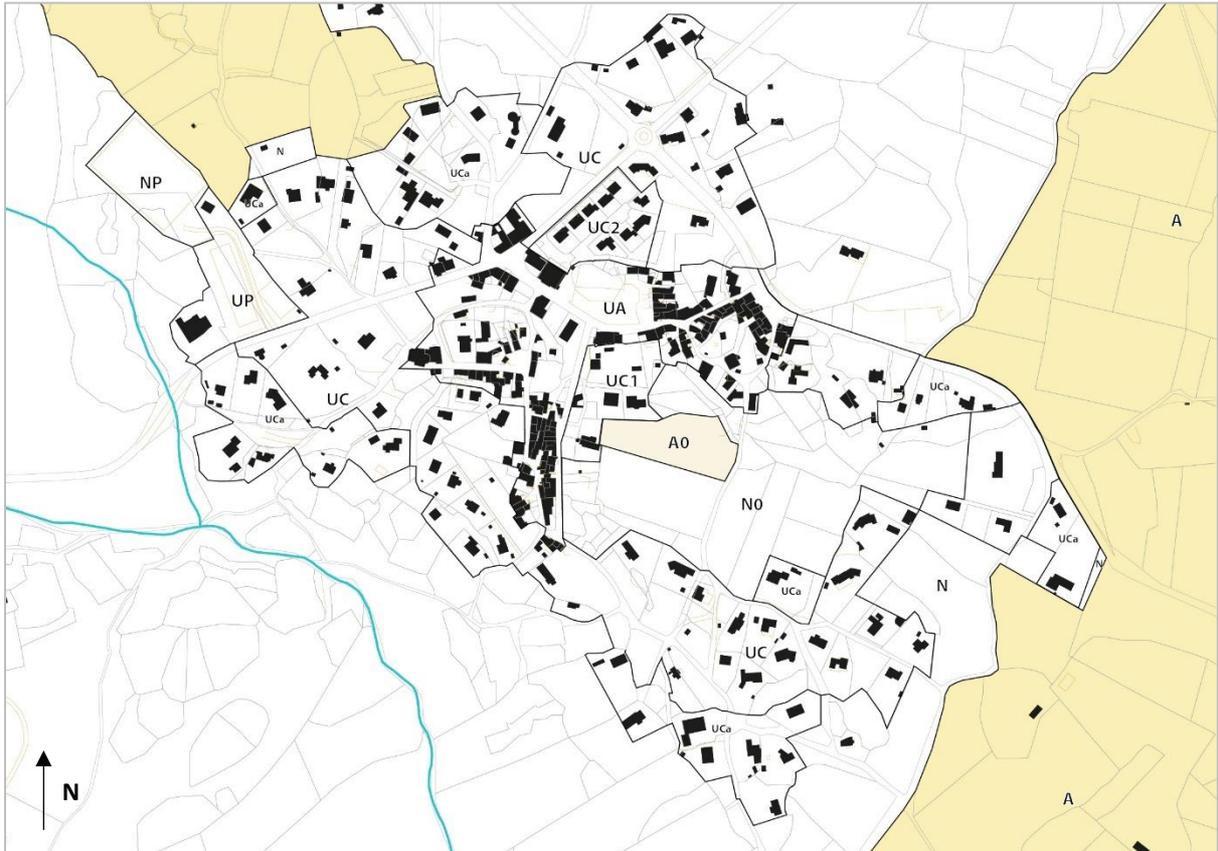
La zone A couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle recouvre les espaces cultivés, les périmètres AOC viticoles ainsi que des milieux présentant un potentiel de remise en culture.

Elle comprend un secteur A0 qui, associé au secteur N0, forme un espace agro-naturel d'intérêt paysager situé au sein du bourg. Il recouvre une vigne.

Plan de la commune



Plan du bourg



Le secteur A0, depuis la rue des Claparèdes



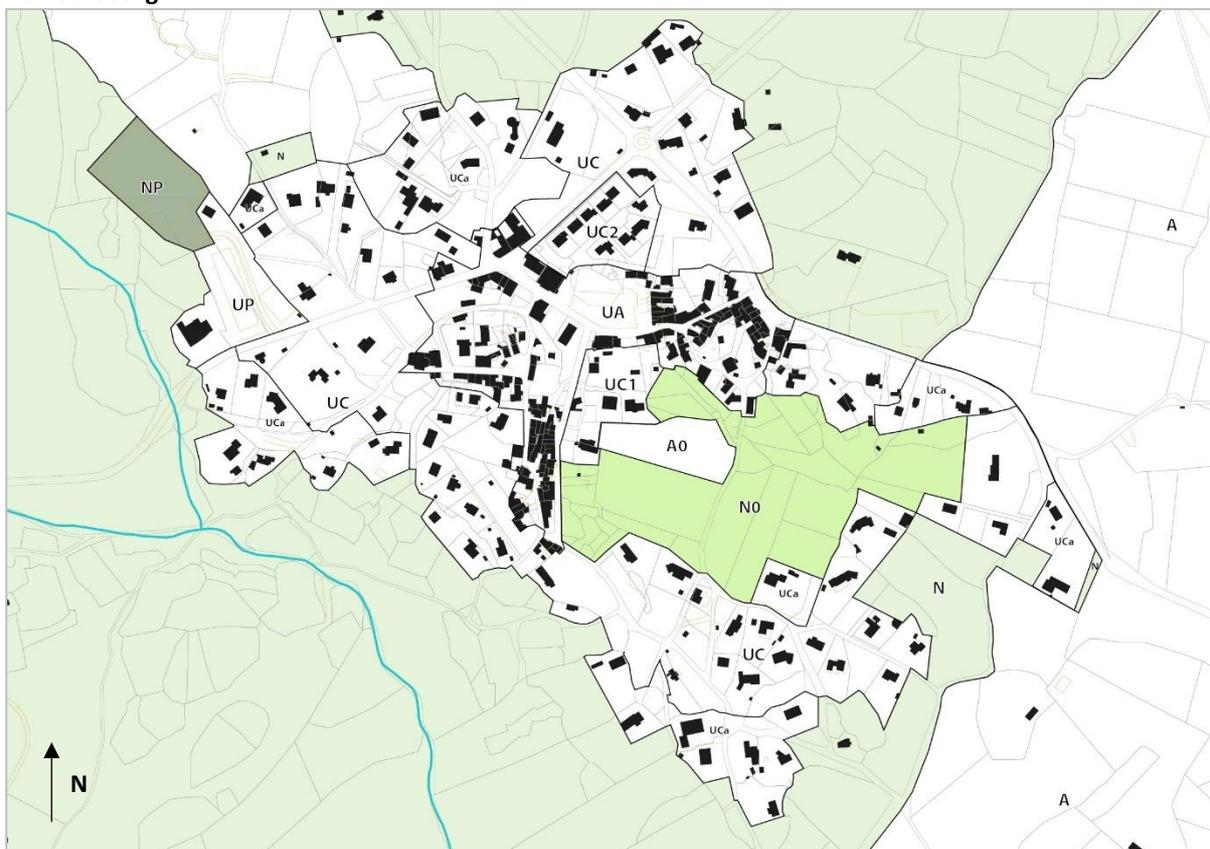
2.1.4 Les zones naturelles et forestières

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et forestiers, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de prévenir les risques.

La zone comprend trois secteurs particuliers :

- **NO** : secteur inconstructible d'intérêt paysager situé au sein du bourg. Constitué d'une mosaïque agro-naturelle comprenant prairies pâturées et jardins, le secteur des Claparèdes se présente comme une poche ensermée entre le bourg historique et ses extensions. Il accueille une importante trame de boisements qui valorise cet espace ouvert et forme des continuités avec les jardins arborés environnants. A l'Ouest, des fenêtres paysagères s'ouvrent depuis le Chemin Neuf, offrant des perspectives sur le grand paysage du causse de Viols en arrière-plan et le sommet du Pic-Saint-Loup. A l'Est, depuis la rue des Claparèdes, des vues s'ouvrent sur la silhouette urbaine du quartier du Causse (front urbain du Chemin Neuf).
- **Np** : secteur à caractère naturel accueillant un terrain sportif dans la continuité du secteur d'équipements sportifs et de loisirs (zone UP).
- **Npcr** : secteur dans lequel sont autorisées des constructions nécessaires au confortement du pôle culturel rural de La Grange. Le secteur Npcr est constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme. Il fait l'objet d'une étude de discontinuité au titre de la Loi Montagne (Cf. Pièce I-4) et intègre l'OAP de secteur « La Grange » (Cf. Pièce IV-1).

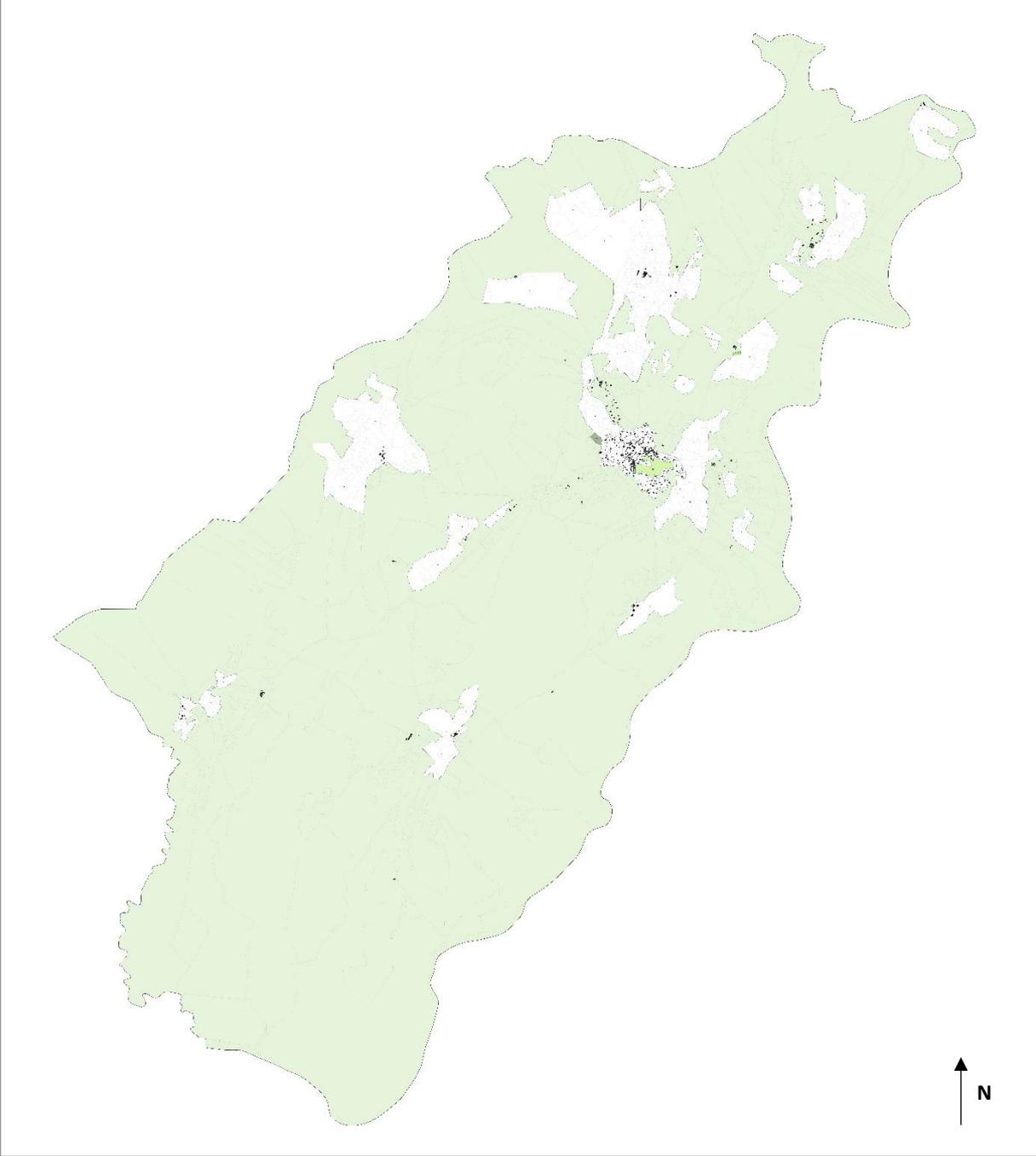
Plan du bourg



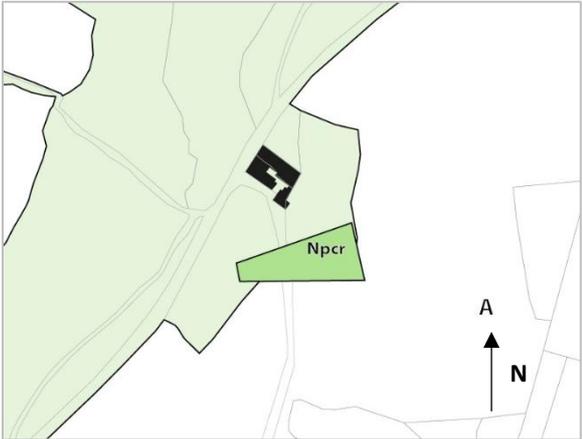
Secteurs

-  N- Zones naturelles et forestières
-  NO- Secteur d'intérêt paysager
-  Np- Secteur d'équipements sportifs

Plan de la commune



Secteur Npcr



2.1.5 Tableau des surfaces

| ZONES | SURFACES en ha | SURFACES en % |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| ZONES URBAINES | 28,00 | 0,61 |
| UA | 4,63 | 0,10 |
| UC | 14,76 | 0,33 |
| UCa | 6,19 | 0,14 |
| UC1 | 0,71 | 0,01 |
| UC2 | 0,74 | 0,01 |
| UP | 0,97 | 0,02 |
| ZONES AGRICOLES | 470,28 | 10,37 |
| A | 469,72 | 10,36 |
| A0 | 0,55 | 0,01 |
| ZONES NATURELLES ET FORESTIERES | 4034,36 | 89,02 |
| N | 4028,88 | 88,89 |
| N0 | 4,38 | 0,10 |
| Np | 0,85 | 0,02 |
| Npcr | 0,25 | 0,01 |
| TOTAL | 4532,63 | 100 |

2.2. Justification des dispositions écrites du règlement

En complément du règlement graphique, le PLU comprend un règlement écrit.

2.2.1 Les dispositions générales (Titre I)

Les dispositions générales du règlement ont pour objet de replacer la portée du règlement au regard du contexte législatif général.

Elles précisent ainsi l'articulation du règlement avec d'autres législations particulières relatives à l'occupation et l'utilisation des sols. Sans viser l'exhaustivité, elles rappellent les articles d'ordre public issus du Règlement National d'Urbanisme, les dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique qui assujettissent le territoire communal ainsi que les prescriptions liées à l'archéologie préventive issues du Code du patrimoine.

Pour rappel, l'arrêté préfectoral n°2016-2287 du 19 septembre 2016 délimite cinq zones géographiques sur le territoire de Causse-de-la-Selle dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les dispositions générales exposent par ailleurs la portée de la règle d'urbanisme afin de permettre une application éclairée du PLU et rappellent les dérogations pouvant être accordées qui sont prévues par le Code de l'urbanisme visées aux articles L152-3 et suivants du Code de l'urbanisme (adaptations mineures, reconstruction en cas de sinistre, accessibilité aux personnes handicapées, exemplarité environnementale, ...).

2.2.2 Les dispositions communes à tout ou partie des zones (Titre II)

Le règlement définit des règles applicables à tout ou partie des zones (Titre II). Ces règles générales complètent les dispositions particulières applicables à chaque zone et donnent des définitions sur les termes employés dans le règlement ou des précisions sur l'application de certaines règles et outils.

Ce règlement « commun » comprend des dispositions règlementaires concernant :

2.2.2.1 Le lexique du règlement

Le lexique a pour objet de définir certaines notions utilisées dans le règlement afin d'en permettre une application éclairée et objective.

Il s'appuie en partie sur le lexique national de l'urbanisme édité par le Ministère de la Cohésion des Territoires suites au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, lequel est complété par des terminologies propres au PLU de Causse-de-la-Selle.

2.2.2.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les destinations et sous-destinations des constructions

Le règlement reprend la définition et le contenu des destinations et sous-destinations des constructions visées aux articles R151-27 et R151-28 telles que précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023, en s'appuyant notamment sur le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme édité en avril 2017 par le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable.

Le règlement précise que tout changement de destination ne pourra être admis que s'il est conforme aux destinations visées dans le corps du règlement de chaque zone. Pour les constructions édifiées avant le 15 juin 1943 (date de l'instauration du régime du permis de construire), la charge de la preuve de la destination de la construction existante incombe au pétitionnaire.

Les dispositions applicables à d'autres modes d'occupation des sols

Le règlement rappelle la réglementation applicable aux campings, caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs ainsi qu'aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en référence aux dispositions afférentes du Code de l'urbanisme.

Il expose également les dispositions propres au du PLU de Causse-de-la-Selle concernant la création de voiries, les dépôts de matériaux et les antennes.

Dans une optique de protection du patrimoine paysager du territoire communal, les élus ont fait le choix de proscrire les antennes relais de radiotéléphonie. A défaut, elles seront soumises au respect de conditions d'inscription paysagère ainsi que de conditions relatives à la salubrité, à la sécurité et à la tranquillité publiques.

Les dispositions relatives aux travaux sur l'existant et les extensions de constructions existantes

Le règlement précise que les travaux, y compris les extensions, sur des constructions existantes ne sont possibles que lorsqu'elles ont été régulièrement édifiées (définition donnée dans le lexique).

En conséquence, la demande d'autorisation d'urbanisme déposée pour des travaux sur une construction existante irrégulière devra également porter sur les éléments irréguliers devant faire l'objet d'une régularisation. Par ailleurs, les travaux sur une construction existante régulière mais non conforme à la réglementation en vigueur peuvent être autorisés soit s'ils sont étrangers à la ou les règles méconnues, soit s'ils rendent la construction plus conforme à la ou les règles méconnues.

2.2.2.3 Les prescriptions du règlement graphique

Le règlement graphique fait figurer des prescriptions particulières assorties de dispositions réglementaires spécifiques (Cf. 2-3 ci-après) :

- Prescriptions en faveur de la protection du patrimoine paysager et environnemental : éléments de patrimoine à protéger pour motif paysager ou patrimonial au titre de l'article L151-19, cônes de vue au titre de l'article L151-19, éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article 151-23, terrains urbains cultivés inconstructibles au titre de l'article L151-23,
- Secteur de diversité commerciale au titre de l'article L151-16,
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2°.

2.2.2.4 Les prescriptions en matière de prévention des risques et nuisances

Le règlement contient des dispositions générales relatives à la prise en compte des risques naturels (Cf. 2-3 ci-après) : risque d'inondation, risque de feu de forêt, risque lié au retrait-gonflement des argiles, risque sismique, risque radon.

2.2.2.5 Les prescriptions générales en matière de caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

Ces prescriptions ont vocation à servir de mode d'emploi pour la bonne application du règlement :

- La définition et le mode de calcul de l'emprise au sol,
- La définition et le mode de calcul de la hauteur des constructions

- La définition et le mode de calcul des implantations des constructions,
- La définition et le mode de calcul des espaces libres et des espaces de pleine terre,
- Les dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures,
- Les modalités d'application des règles de stationnement.

2.2.3 Les dispositions applicables aux zones urbaines (Titre III)

2.2.3.1 La zone UA

| | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caractère de la zone | Zone urbaine correspondant au centre historique du bourg, caractérisée par un bâti dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et alignées sur les vois publiques. A vocation principale d'habitat, elle admet une mixité de fonctions urbaines compatibles avec la vocation résidentielle. Cette zone présente une forte patrimonialité à préserver. |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Orientations du PADD relatives à la zone UA | Principaux outils réglementaires |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 2 « Protéger et valoriser le patrimoine bâti et rural » | |
| 2-1 Protéger et valoriser le petit patrimoine rural L'objectif est de préserver les éléments du patrimoine vernaculaire identitaire. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments de patrimoine à protéger L151-19 |
| 2-2 Préserver la silhouette villageoise, les ensembles bâtis historiques et les édifices remarquables L'objectif est de préserver la patrimonialité du bâti ancien caractéristique de l'architecture caussenarde. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : hauteur, implantations, emprise au sol, aspect extérieur ▪ Eléments de patrimoine à protéger L151-19 ▪ OAP thématique « Patrimoine » |
| 2-4 Favoriser la qualité architecturale L'objectif est d'assurer l'inscription des nouvelles constructions dans le respect des typologies architecturales du centre historique. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : hauteur, implantations, emprise au sol, aspect extérieur |
| Orientation 3 « Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village » | |
| 3-2 Répondre aux besoins en matière d'habitat au sein des limites constituées du bourg L'objectif est de permettre le développement résidentiel par la mise en œuvre du renouvellement urbain (réhabilitation des logements anciens, réinvestissement des logements vacants). | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : implantations, emprise au sol, aspect extérieur |
| 3-3 Préserver un maillage de jardins, de potagers et de boisements L'objectif est de conserver les éléments de la trame verte urbaine qui participent à la qualité paysagère et environnementale du bourg. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments de patrimoine à protéger L151-19 ▪ OAP « Trame verte et bleue » |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3-4 Valoriser le bourg à partir d'une trame d'espaces publics qualitative L'objectif est de valoriser le plateau urbain par des actions de permettant d'augmenter la qualité des espaces publics (plan du Lac, traversée). | |
| 3-5 Pérenniser et développer les équipements et services à la population L'objectif est de maintenir les équipements et services existants pour pérenniser la polarité que constitue le centre historique dans le fonctionnement de la commune. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : mixité des fonctions urbaines |
| Orientation 4 « Valoriser les potentialités économiques et touristiques » | |
| 4-1 Réaménager la traversée L'objectif est de repenser l'image du bourg afin d'en faire un espace attractif qui capte les flux touristiques. | |
| 4-2 Conforter l'offre commerciale et de services L'objectif est de maintenir l'offre commerciale existante et de permettre le développement d'une nouvelle offre commerciale, artisanale et de services pour les besoins du quotidien ou à visée touristique. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : mixité des fonctions urbaines ▪ Secteur de diversité commerciale |
| Orientation 5 « Augmenter la performance environnementale et la résilience du territoire » | |
| 5-1 Soutenir la rénovation énergétique du bâti et le développement des énergies renouvelables L'objectif est d'augmenter la performance énergétique du bâti dans une optique de sobriété énergétique et, au premier chef, d'intervenir sur les bâtiments publics. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : aspect extérieur |
| 5-3 Gérer durablement les ressources naturelles L'objectif est de conduire une gestion raisonnée des prélèvements et des rejets dans le milieu. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : desserte par les réseaux |

| Principales règles | | Justifications |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 1 et 2 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités | <u>Destinations autorisées :</u> Logement, hébergement, activités de services, restauration, hôtels, bureau <u>Destinations admises sous conditions :</u> Artisanat et commerce de détail, équipements d'intérêt collectif et services publics | Le bourg a une vocation principale d'habitat mais le règlement favorise une mixité des fonctions urbaines, dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle, afin d'affirmer et de développer la dynamique du bourg |
| Art. 3 Mixité fonctionnelle et sociale | <u>Secteur de diversité commerciale :</u> Interdiction des changements de destination des constructions existantes vers des destinations autres que la destination « Commerce et activités de services » | Eviter la transformation des commerces en logements pour maintenir des locaux d'activité favorables à la dynamique du bourg |
| Art. 4 Emprise au sol | <u>Dispositions générales :</u> CES ≤ 60 % <u>Dispositions particulières :</u> Au-delà, pour les constructions existantes, seules des annexes | Le tissu bâti présente une forte densité bâtie. Dans les noyaux anciens, l'occupation des parcelles est souvent maximale. Mais partout ailleurs, la limitation du CES permet |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | peuvent être autorisées dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol. | de maintenir des espaces extérieurs végétalisés (cours, jardins) qui participent à la qualité paysagère et environnementale du bourg. |
| Art. 5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | <p><u>Dispositions générales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation cohérente avec la façade urbaine : alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement du bâti voisin <p><u>Dispositions particulières</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilité d'implantations différentes pour les annexes, les extensions et surélévations, les équipements d'intérêt collectif et services publics - Possibilité d'imposer une implantation différente pour répondre aux exigences de la sécurité et de la protection civile ou pour préserver un élément de patrimoine protégé | <p>Les implantations sont généralement à l'alignement des voies et emprises publiques ou en léger retrait et forment des fronts bâtis continus. L'objectif est de maintenir cette forme urbaine.</p> <p>Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de leur nature ou pour des motifs de sécurité publique ou d'intérêt paysager</p> |
| Art. 6 Implantation par rapport aux limites séparatives | <p><u>Limites latérales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation en ordre continu ou semi-continu, sur au moins une limite latérale, le retrait respectant la règle $L \geq H/2 \geq 3$ m - Possibilité d'implantations différentes pour les annexes, les extensions et surélévations, les équipements d'intérêt collectif et services publics - Possibilité d'imposer une implantation différente pour préserver un élément de patrimoine protégé <p><u>Limites de fond de terrain</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retrait obligatoire selon la règle $L \geq H/2 \geq 3$ m | <p>Les implantations sont généralement en ordre continu ou semi-continu. La règle permet de pérenniser cette morphologie.</p> <p>Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de leur nature ou pour des motifs d'intérêt paysager</p> <p>En fond de terrain, le retrait est obligatoire pour préserver les cours et jardins.</p> |
| Art. 7 Implantation sur une même propriété | Non réglementé | |
| Art. 8 Hauteur maximale | <p><u>Dispositions générales</u> :</p> <p>12 mètres au faitage maximum, sans que la différence avec la hauteur du bâti voisin soit supérieure à 3 m</p> <p><u>Dispositions particulières</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur limitée des annexes (3 m) | <p>Préserver l'épannelage général et la cohérence volumétrique du tissu bâti.</p> <p>Les annexes doivent avoir une hauteur limitée pour garantir leur caractère de construction secondaire et de dimensions réduites.</p> |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Art. 9 Caractéristiques architecturales et paysagères</p> | <p><u>Constructions neuves</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volumétries simples, pensées dans leur globalité et par rapport à l'environnement urbain ; occultation des installations techniques - Façades en pierres apparentes ou enduites ; palette chromatique respectant les teintes naturelles de pierres locales ; interdiction des bardages bois et aspect pierre et de matériaux plastiques - Toitures bi-pente, tuile canal ou similaire ; tropéziennes autorisées ; interdiction des toitures terrasses <p><u>Constructions existantes</u> :</p> <p>Conserver et restaurer les caractéristiques du bâtiment (matériaux en façade, pente et matériaux des toitures, décors, ordonnancement des façades, ...)</p> <p><u>Annexes</u> :</p> <p>Conception en harmonie avec le bâtiment principal ; interdiction des assemblages de matériaux hétéroclites</p> <p><u>Clôtures</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur rue, clôtures en pierre sèches ou enduites d'une hauteur limitée à 1,80 m ; enduit à granulométrie fine, de teinte en harmonie avec la façade ; interdiction des grilles et grillages blancs ou de couleurs vives ; interdiction des brises-vue, canisses, toiles et panneaux de bois. - En limite séparative, murets limités à 0,40 m de haut, éventuellement surmonté d'un grillage ou simple grillage, d'une hauteur limitée à 1,80 m ; clôtures de préférence doublées d'une haie végétale | <p>Le règlement dissocie les règles d'aspect extérieur pour les constructions neuves et les constructions existantes afin de les adapter aux enjeux de l'habitat contemporain tout en préservant les caractéristiques architecturales des tissus bâtis anciens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à l'insertion architecturale des constructions nouvelles dans le respect de la patrimonialité du bâti ancien - Maintenir les éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle - Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser le paysage urbain visible depuis l'espace public |
| <p>Art. 10 Performances énergétiques et environnementales</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la récupération des eaux pluviales pour les usages ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...) | <ul style="list-style-type: none"> - Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation afférente |
| <p>Art. 11</p> | <p><u>Espaces libres et pleine terre</u> :</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une trame végétale urbaine contribuant à la qualité du |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver au moins 20 % d'espaces de pleine terre végétalisée sur les parcelles d'une surface de plus de 300 m² - Perméabilité des stationnement privatifs <u>Plantations</u> : - Végétalisation des stationnements publics - Haies vives d'espèce diversifiées - Plantations nouvelles constituées d'essences locales - Espèces invasives et allergènes interdites | <p>paysage urbain et assurant des services environnementaux (régulation hydrique, îlots de fraîcheur, captation du carbone, connectivités écologiques).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cahier CAUE) - Interdire les essences allergènes pour un urbanisme favorable à la santé |
| Art. 12 Stationnement | <ul style="list-style-type: none"> - Obligations de stationnement automobile déterminées en fonction des destinations - Obligations de stationnement vélo dans les immeubles d'habitation et de bureau | <ul style="list-style-type: none"> - S'adapter aux usages - Prévoir une gestion du stationnement à la parcelle pour ne pas répercuter le stationnement privatif sur l'espace public - Favoriser les modes actifs dans le respect des prescriptions du Code de la construction et de l'habitation |
| Art. 13 Accès et voirie | Réglementation des accès et voiries | Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions |
| Art. 14 Desserte par les réseaux | <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable et de collecte des eaux usées - Connexion au réseau pluvial ou gestion des eaux pluviales à la parcelle par des dispositifs appropriés - Défense incendie conforme au RDDECI | <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une gestion publique et rationalisée de la ressource en eau et des effluents - Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et la sécurité incendie (le RDDECI est annexé au règlement) |

2.2.3.2 La zone UC

| | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caractère de la zone | Zone urbaine correspondant aux quartiers résidentiels contemporains du bourg, caractérisés par un tissu peu structuré à prédominance pavillonnaire laissant place à une importante trame arborée, où la préservation des caractéristiques paysagères et environnementales nécessitent d'être préservées. |
| Secteurs | <ul style="list-style-type: none"> • UCa : secteur d'assainissement non collectif • UC1 : secteur d'enjeu paysager à l'interface du centre historique • UC2 : secteur d'habitat groupé correspondant au lotissement <i>Les Vignes du Lac</i> qui présente une densité plus élevée que dans le reste de la zone |

| Orientations du PADD relatives à la zone UC | Principaux outils réglementaires |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 1 « Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire » | |
| <p>1-3 Favoriser la transparence écologique des espaces bâtis</p> <p>L'objectif est de préserver les continuités de trames boisées et les éléments paysagers connectés aux espaces agro-naturels.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : espaces de pleine terre ▪ Eléments de patrimoine à protéger L151-19 |
| <p>1-4 Préserver les vues sur le grand paysage</p> <p>L'objectif est de préserver la vue depuis le Chemin Neuf sur le sommet du Pic Saint-Loup, marqueur emblématique du grand paysage.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cône de vue L151-19 |
| Orientation 2 « Protéger et valoriser le patrimoine bâti et rural » | |
| <p>2-1 Protéger et valoriser le petit patrimoine rural</p> <p>L'objectif est de préserver les éléments du patrimoine vernaculaire identitaire.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments de patrimoine à protéger L151-19 |
| <p>2-4 Favoriser la qualité architecturale</p> <p>L'objectif est d'assurer l'inscription des nouvelles constructions dans l'environnement urbain.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : hauteur, implantations, emprise au sol, aspect extérieur |
| Orientation 3 « Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village » | |
| <p>3-2 Répondre aux besoins en matière d'habitat au sein des limites constituées du bourg</p> <p>L'objectif est de permettre le développement résidentiel par la mise en œuvre d'une densification « douce » (dents creuses, potentiel de divisions parcellaires).</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : implantations, emprise au sol, ▪ Eléments de patrimoine à protéger L151-19 |
| <p>3-3 Préserver un maillage de jardins, de potagers et de boisements</p> <p>L'objectif est de conserver les éléments de la trame verte urbaine qui participent à la qualité paysagère et environnementale du bourg.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments de patrimoine à protéger L151-19 ▪ Terrains urbains cultivés L151-23 ▪ OAP « Trame verte et bleue » |
| <p>3-4 Valoriser le bourg à partir d'une trame d'espaces publics qualitative</p> <p>L'objectif est de valoriser le plateau urbain par des actions de permettant d'augmenter la qualité des espaces publics (traversée).</p> | |
| Orientation 4 « Valoriser les potentialités économiques et touristiques » | |
| <p>4-1 Réaménager la traversée</p> <p>L'objectif est de repenser l'image du bourg afin d'en faire un espace attractif qui capte les flux touristiques.</p> | |
| <p>4-2 Conforter l'offre commerciale et de services</p> <p>L'objectif est de maintenir l'offre commerciale existante et de permettre le développement d'une nouvelle offre commerciale, artisanale et de services pour les besoins du quotidien ou à visée touristique.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : mixité des fonctions urbaines |

| Orientation 5 « Augmenter la performance environnementale et la résilience du territoire » | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5-1 Soutenir la rénovation énergétique du bâti et le développement des énergies renouvelables L'objectif est d'augmenter la performance énergétique du bâti dans une optique de sobriété énergétique. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : aspect extérieur |
| 5-3 Gérer durablement les ressources naturelles L'objectif est de conduire une gestion raisonnée des prélèvements et des rejets dans le milieu. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : desserte par les réseaux |

| Principales règles | Justifications | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 1 et 2 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités | UC, UCa, UC1 : <u>Destinations autorisées :</u> Logement, hébergement, activités de services <u>Destinations admises sous conditions :</u> Artisanat et commerce de détail, restauration, hôtels, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau UC2 : <u>Destinations autorisées :</u> Logement, activités de service Terrains urbains cultivés : Inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. | UC, UCa, UC1 : Ces quartiers ont une vocation principale d'habitat mais le règlement favorise une mixité des fonctions urbaines, dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle, afin d'affirmer et de développer la dynamique du bourg UC2 : En lien avec le règlement du lotissement, limiter l'occupation à la seule fonction résidentielle, en permettant uniquement des activités de services de type professions libérales Terrains urbains cultivés : Préserver les potagers et vergers pour leur valeur paysagère et nourricière |
| Art. 3 Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé | |
| Art. 4 Emprise au sol | UC, UC1 : CES ≤ 40 % UCa, UC2 : CES ≤ 30 % | UC, UC1 : Au vu de la taille des parcelles et de la densité actuelle, permettre une densification douce des tissus pavillonnaires. UCa : Prendre en compte la nécessité de réaliser des dispositions d'assainissement non collectif UC2 : Adapter les règles aux droits à construire déterminés par le |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | règlement du lotissement, en tenant compte de la taille des parcelles et de la composition de l'opération |
| Art. 5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | <p><u>Dispositions générales</u> :</p> Retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques | Préserver les caractéristiques typomorphologiques des quartiers contemporains où le bâti est généralement implanté en retrait des voies et emprises publiques |
| | <p><u>Dispositions particulières</u> :</p> - Possibilité d'implantations différentes pour les extensions et surélévations et les équipements d'intérêt collectif et services publics | Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de leur nature ou pour des motifs de sécurité publique ou d'intérêt paysager |
| | <p><u>Dans le cône de vue</u> :</p> Retrait minimum de 13 mètres de l'alignement du Chemin Neuf | Interdire l'édification de toute construction en premier plan pour éviter l'occultation des perspectives sur le grand paysage (Pic Saint-Loup). Le retrait de 13 m correspond à la largeur des parcelles riveraines du chemin. |
| Art. 6 Implantation par rapport aux limites séparatives | <p><u>Dispositions générales</u> :</p> Implantation en retrait selon la règle $L \geq H/2 \geq 3m$ | Préserver les caractéristiques typomorphologiques des quartiers contemporains où le bâti est généralement implanté en retrait des limites séparatives |
| | <p><u>Dispositions particulières</u> :</p> - Possibilité d'implantation en limite lorsqu'il existe une construction voisine implantée en limite et pour les annexes | Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de leur nature, de leur configuration ou pour des motifs d'intérêt paysager |
| | - Possibilité d'implantations différentes pour les piscines, les extensions et surélévations, les équipements d'intérêt collectif et services publics ou pour préserver un élément de patrimoine protégé | En UC2 : Adapter les règles à la composition urbaine de l'opération déterminée par le règlement du lotissement |
| | - En secteur UC2, des constructions de hauteur limitée (5 m) peuvent être autorisées | Imposer un retrait absolu en limite des zones A et N pour gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels ; limiter la |
| | - Retrait obligatoire de 5 m minimum en limite des zones agricoles et naturelles | |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | perception du bâti dans les franges urbaines. |
| Art. 7 Implantation sur une même propriété | UC2 : Dispositions particulières à l'implantation des annexes et garages | Adapter les règles à la composition urbaine de l'opération déterminée par le règlement du lotissement |
| Art. 8 Hauteur maximale | <u>Dispositions générales :</u> 8 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère, dans la limite de R+1 <u>Dispositions particulières :</u> - Hauteur limitée des annexes (3 m) - Dans le cône de vue, la hauteur des constructions ne doit pas entraver les vues sur le grand paysage - En UC2, 5 m au faîtage pour les constructions en limite séparative | Préserver l'épannelage général et la cohérence volumétrique du tissu pavillonnaire Les annexes doivent avoir une hauteur limitée pour garantir leur caractère de construction secondaire et de dimensions réduites. Dans le cône de vue, la règle n'est pas métrée mais formulée sous forme d'objectif. En UC2 : Adapter les règles à la composition urbaine de l'opération déterminée par le règlement du lotissement. |
| Art. 9 Caractéristiques architecturales et paysagères | Hors UC2 : - Volumétries simples pensées dans leur globalité et par rapport à l'environnement urbain - Occultation des installations techniques - Toitures en pente ou toitures terrasses, tuile canal ou similaire ; toiture bi-pente obligatoire en UC1 - Façades en pierres apparentes ou enduites ; palette chromatique respectant les teintes naturelles de pierres locales ; interdiction des matériaux plastiques - Dans le cône de vue protégé : s'adapter à la pente pour éviter les travaux d'exhaussement et de terrassement, gabarit rectangulaire orienté perpendiculairement au Chemin Neuf <u>Clôtures :</u> - Sur rue, clôtures en pierre sèches ou enduites d'une hauteur limitée à 1,80 m ; enduit à granulométrie fine, de teinte en harmonie avec la façade ; interdiction des grilles et grillages blancs ou de couleurs vives ; interdiction des brises-vue, | Répondre aux enjeux de l'habitat contemporain en préservant les caractéristiques architecturales des quartiers contemporains En UC1 (secteur d'enjeu paysager à l'interface du centre historique) : les constructions seront obligatoirement à deux pans de toiture pour assurer une continuité architecturale et volumétrique avec le bâti ancien Dans le cône de vue : éviter les surélévations topographiques et définir l'orientation des constructions pour ne pas entraver les perspectives En UC2 : Adapter les règles à la composition urbaine de l'opération déterminée par le règlement du lotissement. |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>canisses, toiles et panneaux de bois.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative, murets limités à 0,40 m de haut, éventuellement surmonté d'un grillage ou simple grillage, d'une hauteur limitée à 1,80 m ; clôtures de préférence doublées d'une haie végétale ; permettre la transparence écologique pour la petite faune <p>UC2 : Règles tirées du règlement du lotissement</p> | |
| Art. 10 Performances énergétiques et environnementales | <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les conditions bioclimatiques du site - Encourager la récupération des eaux pluviales pour les usages ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...) | <ul style="list-style-type: none"> - Tirer le meilleur profit des conditions naturelles afin d'optimiser les performances énergétiques du bâti - Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation |
| Art. 11 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | <p><u>Espaces libres et pleine terre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - PLT ≥ 40 % - Végétalisation des espaces de pleine terre - Perméabilité des stationnements privatifs <p><u>Plantations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Végétalisation des stationnements publics - Haies vives d'espèce diversifiées - Plantations nouvelles constituées d'essences locales - Espèces invasives et allergènes interdites | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une trame végétale urbaine contribuant à la qualité du paysage urbain et assurant des services environnementaux (régulation hydrique, îlots de fraîcheur, captation du carbone, connectivités écologiques). - Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cahier CAUE) - Interdire les essences allergènes pour un urbanisme favorable à la santé |
| Art. 12 Stationnement | <ul style="list-style-type: none"> - Obligations de stationnement automobile déterminées en fonction des destinations - Obligations de stationnement vélo dans les immeubles d'habitation et de bureau | <ul style="list-style-type: none"> - S'adapter aux usages - Prévoir une gestion du stationnement à la parcelle pour ne pas répercuter le stationnement privatif sur l'espace public - Favoriser les modes actifs dans le respect des prescriptions du Code de la construction et de l'habitation |
| Art. 13 Accès et voirie | Réglementation des accès et voiries | Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions |
| Art. 14 Desserte par les réseaux | - Raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable et de collecte des eaux usées | - Assurer une gestion publique et rationalisée de la ressource en eau et des effluents |

| | | |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Sauf en UCa : mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif - Connexion au réseau pluvial ou gestion des eaux pluviales à la parcelle par des dispositifs appropriés - Défense incendie conforme au RDDECI | <ul style="list-style-type: none"> - Exiger des dispositifs individuels dans les zones d'assainissement non collectif (dans le respect du règlement du SPANC) - Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et la sécurité incendie (le RDDECI est annexé au règlement) |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2.2.3.3 La zone UP

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caractère de la zone | Zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, accueillant des équipements scolaires, sportifs et de loisirs. |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Orientations du PADD relatives à la zone UP | | Principaux outils réglementaires |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 1 « Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire » | | |
| 1-3 Favoriser la transparence écologique des espaces bâtis L'objectif est de préserver les continuités de trames boisées et les éléments paysagers connectés aux espaces agro-naturels. | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments de patrimoine à protéger L151-19 |
| Orientation 3 « Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village » | | |
| 3-3 Préserver un maillage de jardins, de potagers et de boisements L'objectif est de conserver les éléments de la trame verte urbaine qui participent à la qualité paysagère et environnementale du bourg. | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments de patrimoine à protéger L151-19 ▪ OAP « Trame verte et bleue » |
| 3-5 Pérenniser et développer les équipements et services à la population L'objectif de maintenir les équipements et services existants en milieu rural pour répondre aux besoins quotidiens de la population et pérenniser la dynamique du bourg. L'objectif est également de compléter la gamme d'équipements par la mise en place d'une maison médicale afin de faciliter l'accès aux services médicaux. | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : destinations autorisées |
| Orientation 5 « Augmenter la performance environnementale et la résilience du territoire » | | |
| 5-3 Gérer durablement les ressources naturelles L'objectif est de conduire une gestion raisonnée des prélèvements et des rejets dans le milieu. | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : desserte par les réseaux |

| Principales règles | | Justifications |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 1 et 2 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités | <u>Destinations autorisées</u> : Activités de services, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, | <ul style="list-style-type: none"> - Spécialiser la zone en permettant une variété d'équipements d'intérêt collectif et services publics - Ouvrir la possibilité d'installer des activités de services (réflexion sur la maison médicale) |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs | |
| Art. 3 Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé | |
| Art. 4 Emprise au sol | CES ≤ 30 % | Permettre de nouveaux équipements et l'extensions des équipements existants en préservant une dominante d'espaces libres |
| Art. 5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | Retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques | Assurer une continuité avec les quartiers pavillonnaires tout en préservant des frontages végétalisés aux abords des voies |
| Art. 6 Implantation par rapport aux limites séparatives | Implantation en retrait selon la règle $L \geq H/2 \geq 5m$ | <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une continuité avec les quartiers pavillonnaires tout en gérant les éventuels conflits d'usage avec l'habitat environnant - Imposer un retrait absolu en limite des zones A et N pour gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels ; limiter la perception du bâti dans les franges urbaines. |
| Art. 7 Implantation sur une même propriété | Non réglementé | |
| Art. 8 Hauteur maximale | 6 m au faîtage | Limiter les constructions à la hauteur de l'école et réduire les hauteurs maximales pour limiter leur perception en entrée de bourg |
| Art. 9 Caractéristiques architecturales et paysagères | Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux Choix de matériaux pérennes en excluant les matériaux précaires, hétéroclites | Définir des règles souples permettant de s'adapter aux besoins des équipements tout en permettant une certaine créativité architecturale |
| Art. 10 Performances énergétiques et environnementales | <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les conditions bioclimatiques du site - Encourager la récupération des eaux pluviales pour les usages ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...) | <ul style="list-style-type: none"> - Tirer le meilleur profit des conditions naturelles afin d'optimiser les performances énergétiques du bâti - Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation |
| Art. 11 Traitement environnemental et paysager des espaces non | <u>Espaces libres et pleine terre</u> : <ul style="list-style-type: none"> - CEL ≥ 20 % <u>Plantations</u> : | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'artificialisation des sols - Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale |

| | | |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| bâti et abords des constructions | <ul style="list-style-type: none"> - Végétalisation des stationnements publics - Haies vives d'espèce diversifiées - Plantations nouvelles constituées d'essences locales - Espèces invasives et allergènes interdites - Interdiction des espèces inflammables dans les zones soumises au risque de feu de forêt | <p>(limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cahier CAUE)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdire les essences allergènes pour un urbanisme favorable à la santé, en particulier pour prendre en compte la présence de personnes vulnérables (écoliers) - Prendre en compte le risque de feu de forêt et éviter les espèces végétales favorisant la propagation des feux de forêts |
| Art. 12 Stationnement | <ul style="list-style-type: none"> - Obligations de stationnement automobile déterminées en fonction des destinations | <ul style="list-style-type: none"> - S'adapter aux usages - Prévoir une gestion du stationnement à la parcelle pour ne pas répercuter le stationnement privatif sur l'espace public - Pour les modes actifs, il conviendra de respecter les prescriptions du Code de la construction et de l'habitation |
| Art. 13 Accès et voirie | Réglementation des accès et voiries | Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions |
| Art. 14 Desserte par les réseaux | <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable et de collecte des eaux usées - Connexion au réseau pluvial ou gestion des eaux pluviales à la parcelle par des dispositifs appropriés - Défense incendie conforme au RDDECI | <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une gestion publique et rationalisée de la ressource en eau et des effluents - Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et la sécurité incendie (le RDDECI est annexé au règlement) |

2.2.5 Les dispositions applicables aux zones agricoles (Titre IV)

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caractère de la zone | Zone agricole couvrant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle recouvre les espaces cultivés, les périmètres AOC viticoles ainsi que des milieux présentant un potentiel de remise en culture. |
| Secteurs | <ul style="list-style-type: none"> • Secteur A0 inconstructible d'intérêt paysager situé au sein du bourg. |

| Orientations du PADD relatives à la zone A | Principaux outils réglementaires |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 1 « Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire » | |
| <p>1-1 Maintenir les milieux naturels, agricoles et forestiers</p> <p>L'objectif est de préserver les milieux agricoles et de lutter contre la fermeture des milieux ouverts pour maintenir une diversité paysagère et d'habitats naturels.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement graphique : zone N ▪ OAP thématique « Trame verte et bleue » |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1-2 Préserver les réservoirs de biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire L'objectif est de préserver les infrastructures agro-écologiques qui contribuent aux fonctionnalités écologiques du territoire (haies). | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments à protéger pour motif écologique L151-23 |
| 1-4 Préserver les vues sur le grand paysage L'objectif est d'éviter le mitage de l'espace agricole situé au sein du bourg pour préserver la qualité des perspectives sur le grand paysage (sommets du Pic Saint-Loup, cause de Viols). | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur A0 inconstructible |
| Orientation 2 « Préserver et valoriser le patrimoine bâti et rural » | |
| 2-1 Protéger et valoriser le petit patrimoine rural L'objectif est de préserver les éléments du patrimoine vernaculaire identitaire. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments de patrimoine à protéger L151-19 |
| 2-3 Conserver la qualité patrimoniale des domaines viticoles et agricoles L'objectif est de maintenir et entretenir le bâti agricole pour sa valeur patrimoniale. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments de patrimoine à protéger L151-19 |
| 2-5 Favoriser la qualité architecturale L'objectif est d'assurer l'inscription des nouvelles constructions en harmonie avec les formes et les typologies architecturales des hameaux et mas. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : aspect extérieur ▪ OAP « Patrimoine » |
| Orientation 3 « Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village » | |
| 3-1 Recentrer la production résidentielle sur le bourg en permettant une continuité de vie dans les hameaux et domaines agricoles L'objectif est de maintenir une continuité de vie dans les hameaux et domaines agricoles en permettant des évolutions mineures du bâti. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : extensions et annexes |
| Orientation 4 « Valoriser les potentialités économiques et touristiques » | |
| 4-4 Préserver et valoriser les espaces à potentiel agricole et pastoral L'objectif est de préserver et valoriser les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales pour leur valeur productive et vivrière, paysagère, environnementale et pour soutenir le développement économique du causse et l'emploi local. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : destinations autorisées |
| 4-4 Préserver et valoriser les espaces à potentiel agricole et pastoral L'objectif est de créer les conditions favorables au projet de mise en place d'un site nourricier sur le site de La Grange. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement graphique : zone A ▪ OAP de secteur « La Grange » |
| Orientation 5 « Augmenter la performance environnementale et la résilience du territoire » | |
| 5-3 Anticiper et gérer les risques naturels L'objectif est d'articuler les enjeux en matière de développement agricole et de prise en compte du risque de feu de forêt. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : dispositions particulières aux zones à risque de feu de forêt |

| Principales règles | | Justifications |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 1 et 2 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités | En A0 : Toute construction et installation nouvelle, y compris les serres et tunnels, est interdite | - Inconstructibilité du secteur afin de préserver le cône de vue sur le grand paysage depuis le Chemin Neuf |

| | | |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>En A :</p> <p><u>Destinations autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole <p><u>Constructions admises sous conditions :</u></p> <p>Les logements d'agriculteurs lorsqu'ils sont justifiés par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en construction neuve : limite de 150 m² de surface de plancher (+ 30 m² d'emprise au sol pour les annexes) ; implantation en continuité des bâtiments agricoles ou dans un rayon de 50 mètres. - en réinvestissement de bâtiments existants : pas de surface de plancher maximum | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la valorisation du potentiel agronomique des terres - Permettre l'installation et le développement des exploitations - Soutenir l'économie agricole et la production alimentaire <p>Concernant les logements d'agriculteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conditionner le logement aux besoins réels de l'exploitation (critère de nécessité formalisé par la notion de présence permanente et rapprochée) - Maîtriser la volumétrie des logements pour affirmer le caractère accessoire du logement - Formaliser le lien avec l'exploitation par un rapprochement physique et favoriser une conception d'ensemble des exploitations (Cf. OAP « Patrimoine »), tout en tenant compte des nuisances potentielles liées aux bâtiments agricoles - Favoriser le réinvestissement des bâtiments agricoles existants pour éviter la dégradation du patrimoine bâti et réduire la consommation d'espace agricole <p>Nota : les logements d'agriculteurs sont considérés comme accessoires à l'exploitation et relèvent donc de la destination « Exploitation agricole ».</p> <p>Le réinvestissement d'un bâtiment agricole existant pour l'installation d'un tel logement ne constitue donc pas un changement de destination.</p> <p>Dans le cadre du redéploiement agricole et pastoral sur la commune, le PLU mise fortement sur le réinvestissement de ces bâtiments. Leur mention dans le règlement a pour objectif, d'une part, d'interpeller les agriculteurs sur les possibilités de réinvestissement plutôt que de construction neuve et, d'autre part, de ne pas limiter la surface dédiée au logement pour permettre la réhabilitation d'un bâtiment entier</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | | |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | alors qu'un plafond de surface serait susceptible de laisser une partie d'un bâtiment inoccupée et donc non réhabilitée. Cette possibilité est donc un élément fort de gestion et de revalorisation du patrimoine agricole. |
| | <p><u>Constructions admises sous conditions de ne pas être incompatibles ou compromettre l'activité agricole :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation, sous réserve d'être implantés en continuité ou dans un rayon de 50 mètres du siège d'exploitation ou des bâtiments de l'exploitation et dans la limite d'un point de vente de 50 m² de surface de plancher maximum par exploitation. - Pour les habitations existantes (hors exploitations) : <ul style="list-style-type: none"> - Extensions des habitations existantes ayant une surface de plancher minimum de 50 m², dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires et de 150 m² SDP au total - Annexes d'une emprise au sol totale de 30 m², situées dans un rayon de 30 mètres de l'habitation - Constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Reprendre les conditions posées par le Code de l'urbanisme pour limiter la perte d'activités et de surfaces agricoles - Permettre le développement des circuits courts - Formaliser le lien avec l'exploitation par un rapprochement physique - Eviter la multiplication des points de vente pour lutter contre le mitage des espaces et paysages agricoles - Permettre une continuité de vie dans les habitations isolées dans les espaces agro-naturels - Fixer un seuil de déclenchement des droits (50 m² SDP) afin d'éviter la dénaturation des mazets - Limiter les volumétries pour préserver les espaces agricoles - Limiter le champ des équipements collectifs aux constructions et installations techniques (infrastructures et réseaux d'intérêt public, ...) |
| | <p><u>Zones à risque de feu de forêt (aléa moyen à exceptionnel):</u> Sont autorisées uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sans présence humaine ou animale permanente ou prolongée | <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer la doctrine de l'Etat sur la constructibilité en zone à risque de feu de forêt en réduisant les droits à construire - Limiter l'exposition des personnes, des cheptels et des biens au risque |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p><u>Pour les logements d'agriculteurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension des logements existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de 120 m² au total ; emprise au sol totale des annexes ramenée à 20 m² <p><u>Pour les habitations existantes (hors exploitations) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension des logements existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de 120 m² au total ; emprise au sol totale des annexes ramenée à 20 m² - Constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs d'emprise limitée | |
| Art. 3 Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé | Sans objet |
| Art. 4 Emprise au sol | Non réglementé | La limitation de l'emprise au sol est, le cas échéant, définie à l'article 2. |
| Art. 5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | <p>Retrait minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres de l'axe des routes départementales - 5 mètres des autres voies et emprises publiques. <p>Possibilité d'implantations différentes dans certains cas</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la perception visuelle des bâtiments agricoles et les cloisonnements paysagers depuis les axes de déplacement - Sécuriser les entrées /sorties des engins agricoles - Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de la configuration, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la nature du projet ou pour préserver un élément protégé pour motif patrimonial ou écologique. |
| Art. 6 Implantation par rapport aux limites séparatives | <ul style="list-style-type: none"> - Implantation en retrait selon la règle $L \geq H/2 \geq 5m$ - Possibilité d'implantations différentes dans certains cas | <ul style="list-style-type: none"> - Gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces agricoles - Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de la configuration, de la topographie, de la présence de risques naturels ou pour préserver un élément protégé |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Retrait minimum de 20 mètres des limites des zones humides | <p>pour motif patrimonial ou écologique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les abords des zones humides (mares), limiter les risques de pollution |
| Art. 7 Implantation sur une même propriété | Non réglementé | |
| Art. 8 Hauteur maximale | <p><u>Logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère - hauteur de l'existant pour les extensions - 3 mètres au faitage pour les annexes <p><u>Autres constructions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres au faitage | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la volumétrie des constructions dans les paysages agricoles - Une hauteur plus élevée pour permettre de répondre aux besoins des constructions agricoles |
| Art. 9 Caractéristiques architecturales et paysagères | <p><u>Logements</u> (dont extensions) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volumétries simples pensées dans leur globalité et par rapport à l'environnement urbain - Occultation des installations techniques - Toitures en pente ou toitures terrasses, tuile canal ou similaire ; - Façades en pierres apparentes ou enduites ; palette chromatique respectant les teintes naturelles de pierres locales ; interdiction des matériaux plastiques - Dans les zones à risque de feu de forêt : pas de pièce de charpente en bois apparente ; matériaux de menuiseries présentant des caractéristiques de résistance au feu <p><u>Constructions existantes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver et restaurer les caractéristiques du bâtiment (matériaux en façade, pente et matériaux des toitures, décors, ordonnancement des façades, ...) <p><u>Autres bâtiments</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principe de simplicité et de sobriété des constructions | <p><u>Logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à l'intégration paysagère des constructions et à la cohérence architecturale des constructions nouvelles avec le bâti existant dans la commune <p>- Définir des mesures constructives permettant de limiter l'inflammabilité de la construction</p> <p><u>Travaux sur l'existant</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité architecturale du patrimoine bâti <p><u>Autres bâtiments</u> (principalement agricoles) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir des règles plus souples pour s'adapter aux nécessités techniques |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Choix de matériaux pérennes et de qualité (stabilité dans le temps) <p><u>Clôtures</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur limitée à 1 m, murets obligatoirement enduits, clôtures doublées d'une haie végétale - Favoriser la circulation de la petite faune | <p>des bâtiments agricoles, sans préjudicier aux perspectives paysagères</p> <p><u>Clôtures</u> (hors clôtures agricoles) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser l'insertion paysagère des constructions et de leurs abords - Assurer la transparence écologique des clôtures <p>Nota : Les clôtures agricoles désignent celles nécessaires à l'activité agricole au sens de l'article R421-2 CU</p> |
| Art. 10 Performances énergétiques et environnementales | <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les conditions bioclimatiques du site - Encourager la récupération des eaux pluviales pour les usages ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...) | <ul style="list-style-type: none"> - Tirer le meilleur profit des conditions naturelles afin d'optimiser les performances énergétiques du bâti - Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation |
| Art. 11 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | <p><u>Pour les projets de constructions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservation ou remplacement des arbres de haute tige - Accompagnement paysager des constructions et installations nouvelles et des dépôts extérieurs - Haies vives anti-dérive aux abords des logements - Plantations nouvelles d'essences régionales ou adaptées au climat local - Espèces invasives et allergènes interdites | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la trame végétale dans les projets de construction contribuant à la qualité du paysage agricole et pour favoriser leur transparence écologique - Assurer l'insertion paysagère des constructions et dépôts extérieurs - Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cahier CAUE) - Santé publique : interdiction des espèces allergènes et mise en place de dispositifs naturels (haies) destinés à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques vers les logements par dérive de pulvérisation (sans préjudice des obligations liées aux zones de non-traitement) |
| Art. 12 Stationnement | Non réglementé | En fonction des besoins |
| Art. 13 Accès et voirie | Réglementation des accès et voiries | Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions |
| Art. 14 Desserte par les réseaux | <u>Eau potable</u> : | - Maîtriser les prélèvements et les rejets dans le milieu |

| | | |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>- Raccordement obligatoire au réseau public ou, à défaut, captage privatif dûment autorisé</p> <p><u>Eaux usées</u> :</p> <p>- Dispositifs d'assainissement non collectif obligatoire</p> <p><u>Eaux pluviales</u> :</p> <p>- Gestion à la parcelle par des dispositifs appropriés, intégrant des volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 500 m²</p> <p><u>Défense incendie</u> :</p> <p>- équipements conformes au RDDECI</p> | <p>- Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et prévoir des compensations aux opérations générant une imperméabilisation des sols selon les préconisations de la MISE de l'Hérault</p> <p>- Assurer la sécurité incendie</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2.2.6 Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (Titre V)

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caractère de la zone | Zone naturelle et forestière correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et forestiers, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de prévenir les risques. |
| Secteurs | <ul style="list-style-type: none"> • Secteur N0 inconstructible d'intérêt paysager situé au sein du bourg. • Secteur Np, espace naturel accueillant un terrain sportif • Secteur Npcr dans lequel sont autorisées des constructions nécessaires au confortement du pôle culturel rural de La Grange (STECAL). |

| Orientations du PADD relatives à la zone N | Principaux outils réglementaires |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 1 « Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire » | |
| <p>1-1 Maintenir les milieux naturels, agricoles et forestiers</p> <p>L'objectif est de préserver les milieux naturels et forestiers et de lutter contre la fermeture des milieux ouverts pour maintenir une diversité paysagère et d'habitats naturels.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement graphique : zone N ▪ OAP thématique « Trame verte et bleue » |
| <p>1-2 Préserver les réservoirs de biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire</p> <p>L'objectif est de préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques des milieux forestiers ainsi que les infrastructures agro-écologiques (mares, haies) et les éléments de valeur écologique du site de La Grange.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eléments à protéger pour motif écologique L151-23 ▪ OAP thématique « Trame verte et bleue » |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1-4 Préserver les vues sur le grand paysage</p> <p>L'objectif est d'éviter le mitage de l'espace naturel situé au sein du bourg pour préserver la qualité des perspectives sur le grand paysage (sommets du Pic Saint-Loup, cause de Viols).</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur NO inconstructible |
| <p>Orientation 2 « Préserver et valoriser le patrimoine bâti et rural »</p> | |
| <p>2-1 Protéger et valoriser le petit patrimoine rural</p> <p>L'objectif est de préserver les éléments du patrimoine vernaculaire identitaire.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Éléments de patrimoine à protéger L151-19 |
| <p>2-3 Conserver la qualité patrimoniale des domaines viticoles et agricoles</p> <p>L'objectif est de maintenir et entretenir le bâti agricole pour sa valeur patrimoniale.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Éléments de patrimoine à protéger L151-19 |
| <p>2-5 Favoriser la qualité architecturale</p> <p>L'objectif est d'assurer l'inscription des nouvelles constructions en harmonie avec les formes et les typologies architecturales des hameaux et mas.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : aspect extérieur ▪ OAP thématique « Patrimoine » |
| <p>Orientation 3 « Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village »</p> | |
| <p>3-1 Recentrer la production résidentielle sur le bourg en permettant une continuité de vie dans les hameaux et domaines agricoles</p> <p>L'objectif est de maintenir une continuité de vie dans les hameaux et domaines agricoles en permettant des évolutions mineures du bâti.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : extensions et annexes |
| <p>Orientation 4 « Valoriser les potentialités économiques et touristiques »</p> | |
| <p>4-3 Soutenir le déploiement de l'offre socio-culturelle du pôle culturel rural sur le site de La Grange</p> <p>L'objectif est de créer les conditions favorables à l'aménagement des constructions nécessaires à la pérennisation et au confortement des activités socio-culturelles du pôle culturel rural afin d'asseoir sa dynamique, renforcer son attractivité et affirmer sa vocation de polarité socio-culturelle en milieu rural.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur Npccr (STECAL) ▪ Etude de discontinuité ▪ OAP de secteur « La Grange » |
| <p>4-4 Préserver et valoriser les espaces à potentiel agricole et pastoral</p> <p>L'objectif est de préserver et valoriser les terres nécessaires au maintien et au développement des activités pastorales pour leur valeur productive et vivrière, paysagère, environnementale et pour soutenir le développement économique du causse et l'emploi local.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : destinations autorisées |
| <p>4-5 Favoriser les activités de tourisme et de loisirs</p> <p>L'objectif est de développer l'activité touristique de type tourisme de pleine nature et tourisme patrimonial.</p> | |
| <p>Orientation 5 « Augmenter la performance environnementale et la résilience du territoire »</p> | |
| <p>5-3 Anticiper et gérer les risques naturels</p> <p>L'objectif est d'articuler les enjeux en matière de développement pastoral et de prise en compte du risque de feu de forêt.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : dispositions particulières aux zones à risque de feu de forêt |

| Principales règles | | Justifications |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 1 et 2 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités | En N0 : Toute construction et installation nouvelle, y compris les serres et tunnels, est interdite | - Inconstructibilité du secteur afin de préserver le cône de vue sur le grand paysage |
| | En N : <u>Constructions autorisées :</u> - Constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de tout logement - Aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public des sites naturels <u>Constructions admises sous conditions de ne pas être incompatibles ou compromettre l'activité agricole ou forestière :</u> - Pour les habitations existantes (hors exploitations) : - Extensions des habitations existantes ayant une surface de plancher minimum de 50 m ² , dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, de 30 m ² d'emprise au sol supplémentaires et de 150 m ² SDP au total - Annexes d'une emprise au sol totale de 30 m ² , situées dans un rayon de 30 mètres de l'habitation | - Valoriser le potentiel pastoral et forestier, permettre l'installation d'exploitations, soutenir l'économie pastorale et forestière et la production alimentaire ou de bois-énergie - Interdire les logements car les espaces en cause sont généralement des zones de parcours et mal desservis par les réseaux publics - Permettre la valorisation des sites naturels pour les activités de pleine nature (randonnée) - Permettre une continuité de vie dans les habitations isolées dans les espaces naturels et forestiers - Fixer un seuil de déclenchement des droits (50 m ² SDP) afin d'éviter la dénaturation des mazets - Limiter les volumétries pour préserver les espaces naturels et forestiers |
| | En Npcr : Sous réserve de la mise en œuvre préalable des équipements nécessaires à la défense contre l'incendie : - Les constructions destinées au logement temporaire, - Les constructions destinées au stockage de matériel, - Les constructions destinées à l'accueil du personnel telles que vestiaires et salles de repos. | - Permettre les constructions nécessaires au déploiement des activités socio-culturelles du pôle culturel rural, en ciblant les usages correspondant aux besoins du projet. - Poser une condition de mise en sécurité préalable du site contre l'incendie conformément aux préconisations de l'étude d'aléa et de risque produite à cet effet. |
| | En Np : - Installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs. | - Permettre l'entretien et le confortement des terrains sportifs |

| | | |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p><u>En N, Np et Npcr :</u></p> <p><u>Destinations admises sous conditions de ne pas être incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs, notamment ceux nécessaires à la lutte contre les risques naturels | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter le champ des équipements collectifs aux constructions et installations techniques (infrastructures et réseaux d'intérêt public, ...) - Permettre les travaux et aménagements nécessaires à la réduction de la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels (inondation, feu de forêt) |
| | <p><u>Zones à risque de feu de forêt (aléa moyen à exceptionnel):</u></p> <p>Sont autorisées uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sans présence humaine ou animale permanente ou prolongée <p><u>Pour les habitations existantes (hors exploitations) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension des logements existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de 120 m² au total ; emprise au sol totale des annexes ramenée à 20 m² - Constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs d'emprise limitée | <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer la doctrine de l'Etat sur la constructibilité en zone à risque de feu de forêt en réduisant les droits à construire - Limiter l'exposition des personnes, des cheptels et des biens au risque |
| | <p><u>Zones inondables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions et installations nouvelles, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux sont interdits. | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'exposition des personnes, des cheptels et des biens au risque - Préserver les berges des cours d'eau qui participent à la régulation des crues et ne pas entraver les écoulements des eaux. - Ces dispositions s'appliquent en dehors des zones inondables réglementées par le PPRI |
| Art. 3 Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé | Sans objet |
| Art. 4 Emprise au sol | <p><u>En Npcr :</u></p> <p>L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 230 m².</p> | L'emprise au sol maximale est définie sur la base des besoins exprimés par le porteur de projet. |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>Cette emprise limitée permet de répondre aux exigences de l'article L151-13 relatif aux STECAL.</p> <p>Dans le reste de la zone, la limitation de l'emprise au sol est, le cas échéant, définie à l'article 2.</p> |
| <p>Art. 5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> | <p>Retrait minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres de l'axe des routes départementales - 5 mètres des autres voies et emprises publiques. <p>- Possibilité ou obligations d'implantations différentes dans certains cas</p> <p>- En Npccr, sans préjudice des retraits imposés ci-dessus, l'implantation des constructions devra être compatible avec les OAP</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la perception visuelle des bâtiments d'exploitation et les cloisonnements paysagers depuis les axes de déplacement - Sécuriser les entrées /sorties des engins d'exploitations - Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de la configuration, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la nature du projet ou pour préserver un élément protégé pour motif patrimonial ou écologique. <p>L'OAP spatialise les constructions selon la réflexion conduite par le porteur de projet pour assurer leur fonctionnalité. Les retraits imposés restent applicables pour favoriser l'insertion paysagère des constructions. Ils permettent de répondre aux exigences de l'article L151-13 relatif aux STECAL.</p> |
| <p>Art. 6 Implantation par rapport aux limites séparatives</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Implantation en retrait selon la règle $L \geq H/2 \geq 5m$ - Possibilité d'implantations différentes dans certains cas - Retrait minimum de 20 mètres des limites des zones humides - En Npccr, sans préjudice des retraits imposés ci-dessus, | <ul style="list-style-type: none"> - Gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces pastoraux et forestiers - Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de la configuration, de la topographie, de la présence de risques naturels ou pour préserver un élément protégé pour motif patrimonial ou écologique. - Préserver les abords des zones humides (mares), limiter les risques de pollution <p>L'OAP spatialise les constructions selon la réflexion conduite par le</p> |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>l'implantation des constructions devra être compatible avec les OAP.</p> <p>Les limites du secteur Npcr sont assimilées à des limites séparatives.</p> | <p>porteur de projet pour assurer leur fonctionnalité. Les retraits imposés restent applicables aux limites du STECAL pour limiter les conflits d'usage avec les espaces naturels et forestiers environnants. Ils permettent de répondre aux exigences de l'article L151-13 relatif aux STECAL.</p> |
| Art. 7 Implantation sur une même propriété | Non réglementé | |
| Art. 8 Hauteur maximale | <p>En N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m au faîtage pour les bâtiments d'exploitation - la hauteur de l'existant pour les extensions - 3 m pour les annexes <p>En Npcr :</p> <p>8 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère</p> <p>En Np :</p> <p>3,50 m</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la volumétrie des constructions dans les paysages naturels et forestiers - Une hauteur plus élevée pour permettre de répondre aux besoins des constructions agricoles ou forestières - Répondre aux besoins spécifiques en secteurs Npcr et Np |
| Art. 9 Caractéristiques architecturales et paysagères | <p><u>Extension des logements</u> (dont extensions) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment support - Dans les zones à risque de feu de forêt : pas de pièce de charpente en bois apparente ; matériaux de menuiseries présentant des caractéristiques de résistance au feu <p><u>Constructions existantes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver et restaurer les caractéristiques du bâtiment (matériaux en façade, pente et matériaux des toitures, décors, ordonnancement des façades, ...) <p><u>Autres bâtiments</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principe de simplicité et de sobriété des constructions - Choix de matériaux pérennes et de qualité (stabilité dans le temps) | <p><u>Logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à la cohérence architecturale des extensions avec le bâti auquel elles se rapportent - Définir des mesures constructives permettant de limiter l'inflammabilité de la construction <p><u>Travaux sur l'existant</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité architecturale du patrimoine bâti <p><u>Autres bâtiments</u> (principalement agricoles) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir des règles plus souples pour s'adapter aux nécessités techniques des bâtiments agricoles, sans préjudicier aux perspectives paysagères |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p><u>Clôtures</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur limitée à 1 m, murets obligatoirement enduits, clôtures doublées d'une haie végétale - Favoriser la circulation de la petite faune | <p><u>Clôtures</u> (hors clôtures agricoles) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser l'insertion paysagère des constructions et de leurs abords - Assurer la transparence écologique des clôtures <p>Nota : Les clôtures agricoles désignent celles nécessaires à l'activité agricole au sens de l'article R421-2 CU</p> |
| <p>Art. 10 Performances énergétiques et environnementales</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les conditions bioclimatiques du site - Encourager la récupération des eaux pluviales pour les usages ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...) | <ul style="list-style-type: none"> - Tirer le meilleur profit des conditions naturelles afin d'optimiser les performances énergétiques du bâti - Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation |
| <p>Art. 11 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Plantations nouvelles d'essences régionales ou adaptées au climat local - Espèces invasives et allergènes interdites - En Npcr, les espaces libres devront être maintenus en pleine terre. Seront évitées les espèces très inflammables. | <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cahier CAUE) <p>En Npcr, l'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols. Les espèces végétales inflammables seront évitées afin de ne pas augmenter la vulnérabilité du site au feu de forêt.</p> |
| <p>Art. 12 Stationnement</p> | Non réglementé | En fonction des besoins |
| <p>Art. 13 Accès et voirie</p> | Réglementation des accès et voiries | Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions |
| <p>Art. 14 Desserte par les réseaux</p> | <p><u>Eau potable</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement obligatoire au réseau public ou, à défaut, captage privatif dûment autorisé <p><u>Eaux usées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositifs d'assainissement non collectif obligatoire <p><u>Eaux pluviales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion à la parcelle par des dispositifs appropriés, intégrant des volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées <p><u>Défense incendie</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements conformes au RDDECI | <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser les prélèvements et les rejets dans le milieu - Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et prévoir des compensations aux opérations générant une imperméabilisation des sols selon les préconisations de la MISE de l'Hérault - Assurer la sécurité incendie |

2.3. Justification des prescriptions particulières du règlement

Le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit (Titre II - Dispositions communes à tout ou partie des zones), contiennent des prescriptions particulières correspondant à des enjeux spécifiques à prendre en compte dans les projets d'aménagements (urbains ou agricoles).

Les prescriptions graphiques revêtent un caractère réglementaire au même titre que le zonage et trouvent, le cas échéant, leur prolongement ou leur traduction dans les dispositions écrites du règlement.

2.3.1 Les prescriptions liées aux enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux

2.3.1.1 Les éléments à protéger pour motif paysager ou patrimonial

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Dans le cadre du présent PLU, le règlement se saisit de cet outil et identifie les éléments à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour motif d'ordre culturel, historique ou paysager.

Ce patrimoine est référencé et décrit par type d'élément en annexe du règlement, en précisant les prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Celles-ci traitent à la fois des interventions sur l'existant, destinées à conserver les caractéristiques architecturales de chaque élément protégé, et du traitement de leurs abords, pour assurer une scénographie valorisante.

1. La protection des bâtiments remarquables

| Orientations du PADD relatives à la protection des édifices remarquables : |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 2 « Préserver et valoriser le patrimoine bâti et rural » |
| 2-2 Préserver la silhouette villageoise, les ensembles bâtis historiques et les édifices remarquables L'objectif est de préserver la patrimonialité du bâti ancien caractéristique de l'architecture caussenarde. |
| 2-3 Conserver la qualité patrimoniale des domaines viticoles et agricoles L'objectif est de maintenir et entretenir le bâti agricole pour sa valeur patrimoniale. |

Dans le cadre du présent plan, un certain nombre d'éléments du patrimoine bâti du bourg, des hameaux et des domaines agricoles ont été identifiés afin d'être protégés.

Ces ensembles bâtis offrent un patrimoine bâti remarquable et caractéristique de l'architecture caussenarde qu'il est nécessaire de conserver pour préserver l'identité de la commune et son ancrage historique (*Cf. Supra – 1.3 Justification des orientations du PADD – Orientation 2 « Préserver et valoriser le patrimoine bâti et rural »*).

2. La protection du petit patrimoine rural

Orientation du PADD relative à la protection du petit patrimoine rural :

Orientation 2 « Préserver et valoriser le patrimoine bâti et rural »

2-1 Protéger et valoriser le petit patrimoine rural

L'objectif est de préserver les éléments du patrimoine vernaculaire identitaire.

Le territoire communal recèle un ensemble d'éléments de patrimoine vernaculaire qui contribuent à l'identité de la commune, à l'animation de ses paysages et constituent un témoignage important de l'histoire pastorale de la commune. Dans le cadre de l'élaboration du présent plan, ce petit patrimoine rural a fait l'objet d'un référencement afin d'assurer sa protection :

- **Les murets de pierres sèches** : Le territoire accueille un important réseau de murets de pierres sèches qui forme un patrimoine rural remarquable, tant sur le plan historique que paysager et écologique. Issus de l'épierrement des sols, les murets de pierres sèches sont intimement liés à l'histoire agricole et pastorale du causse. Ils permettaient de délimiter les parcelles ou de constituer des murs de soutènement. Ils forment des motifs paysagers omniprésents que contribuent à l'identité rurale de la commune. Ils constituent, de plus, des habitats favorables à la biodiversité, en particulier pour les lézards, les insectes et les amphibiens. Le repérage exhaustif des murets maillant les espaces agro-naturels n'est pas faisable, c'est pourquoi seuls les murets présentant un enjeu à l'égard de l'urbanisation sont identifiés.
- **Les croix et calvaires** : Le territoire est émaillé de croix et calvaires qui constituent un ensemble patrimonial remarquable. Historiquement, les croix servaient de repère aux voyageurs et marquaient les limites d'une paroisse. Elles pouvaient également être érigées pour commémorer la mémoire d'un mort ou pour témoigner de la foi chrétienne d'une famille. A Causse-de-la-Selle, on recense 25 croix et calvaires répartis dans le bourg ou aux abords des hameaux et mas agricoles. Croix votives, de chemins ou de dévotion, elles marquent les espaces habités et constituent des motifs patrimoniaux et paysagers qui contribuent à l'identité de la commune et à son ancrage historique.
- **Les puits, fontaines et citernes** : Le causse de la Selle est un plateau aride où le réseau hydrographique est pauvre et intermittent. Avant la mise en place du réseau d'adduction en eau potable au début du XXème siècle, l'accès à l'eau était assuré par des fontaines et puits communaux ou par des puits privés que l'on retrouve encore çà et là. Ils fournissaient l'eau potable, parfois stockée dans des citernes, mais pouvaient également être utilisés pour rincer le linge par les lavandières. Ce petit patrimoine hydraulique témoigne des modes de vie ancestraux. Seuls les puits et fontaines sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public sont identifiés.
- **Les capitelles** : Autres témoins de la maîtrise des techniques et de l'art de la pierre sèche, plusieurs capitelles ponctuent les garrigues du Causse. Elles servaient autrefois d'abris aux bergers qui faisaient paître les troupeaux sur le plateau, pour passer la nuit ou s'abriter des intempéries. Aujourd'hui, il n'est plus fait usage des capitelles mais elles demeurent un héritage de l'histoire pastorale du Causse, des modes de vie et des savoir-faire ancestraux.
- **Les vestiges** : Le territoire abrite les vestiges d'édifices multiséculaires qui témoignent de l'histoire militaire et économique du causse : tour de la Liguise (ruines d'un château fort médiéval), moulin de Bertrand, ancien moulin à eau sur l'Hérault, pont roman franchissant la Buèges sur un ancien chemin muletier.

L'ensemble des éléments identifiés fait l'objet d'une désignation au titre de l'article L151-19 et bénéficie d'un régime de protection établi en annexe du règlement.

Concernant les murets de pierres sèches, le repérage exhaustif des murets maillant les espaces agro-naturels n'est pas faisable, c'est pourquoi seuls les murets présentant un enjeu à l'égard de l'urbanisation sont identifiés au règlement graphique comme éléments de patrimoine à protéger. Pour les autres murets présents dans la commune, les mesures de conservation définies peuvent s'apprécier comme des orientations concernant le traitement des murets.

Concernant les puits, fontaines et citernes, seuls les ouvrages situés sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public sont identifiés au règlement graphique comme éléments de patrimoine à protéger. Ce référencement ne préjuge pas de la présence d'autres ouvrages sur le territoire communal, notamment sur des parcelles privatives. Dès lors, les mesures de conservation définies peuvent s'apprécier comme des orientations à suivre concernant le traitement du patrimoine non référencé.

3. La protection de la trame verte urbaine

| Orientations du PADD relatives à la protection de la trame verte urbaine : |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 1 « Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire » |
| 1-3 Favoriser la transparence écologique des espaces bâtis L'objectif est de préserver les continuités de trames boisées et les éléments paysagers connectés aux espaces agro-naturels. |
| Orientation 3 « Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village » |
| 3-3 Préserver un maillage de jardins, de potagers et de boisements L'objectif est de conserver les éléments de la trame verte urbaine qui participent à la qualité paysagère et environnementale du bourg. |

Le bourg de Causse-de-la-Selle présente un rapport très intime avec le grand paysage du causse. Il est pénétré sur l'ensemble de son périmètre par la garrigue, relayée par la trame arborée des jardins. Cette trame constitue une composante fondamentale de la qualité paysagère du bourg qui doit être préservée pour maintenir l'identité et la qualité du cadre de vie dans le bourg.

Dans le cadre du présent plan, un certain nombre d'éléments de la trame verte urbaine sont repérés au règlement graphique comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ils sont classés en trois catégories :

- **Les jardins arborés et les masses boisées** : sont identifiés les boisements présents dans les jardins qui constituent des entités végétales d'au moins 500 m², dans lesquels les coupes et abattages d'arbres doivent être évités ou compensés ; il s'agit d'assurer une densification des tissus urbains compatibles avec le maintien d'une forte présence végétale caractéristique du paysage urbain.
- **Les épaisseurs boisées en limite parcellaire** : sur les autres parcelles, sont identifiés les structures arborées ou arbustives qui constituent des écrans paysagers et des éléments de liaison paysagère entre les constructions ; ils sont protégés sur une bande de 3 mètres d'épaisseur.
- **Les arbres remarquables isolés** : sont identifiés des sujets isolés qui constituent des motifs paysagers singuliers dans le paysage urbain (sans préjuger de leur valeur écologique).

Outre son intérêt paysager, la trame verte urbaine joue de nombreux rôles environnementaux qui viennent appuyer sa protection. Elle participe de manière prépondérante au maintien de la transparence écologique des milieux habités et remplit d'autres services environnementaux tels que :

- l'ombrage et la lutte contre les îlots de chaleur,
- la préservation d'espaces de respiration,
- la préservation de la qualité des sols,
- la contribution à la régulation hydrique et la lutte contre le ruissellement pluvial, ...

Les éléments de patrimoine et de paysage protégés au niveau du bourg



Éléments de paysage et de patrimoine à protéger - L151-19

-  Cône de vue
-  Bâti remarquable
-  Croix, calvaire
-  Capitelle
-  Vestiges
-  Murets de pierre sèche
-  Autre patrimoine (puits, fontaines, citernes, ponts, mazets)
-  Jardins arborés ou masses boisées
-  Epaisseur arborée (3m)
-  Arbre remarquable

2.3.1.2 Les éléments à protéger pour motif écologique

Orientation du PADD relative à la protection d'éléments pour motif écologique :

Orientation 1 « Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire »

1-2 Préserver les réservoirs de biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire

L'objectif est de préserver les infrastructures agro-écologiques (mares, haies) et les éléments de valeur écologique du site de La Grange.

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dans le cadre du présent PLU, cet outil est mobilisé pour protéger des éléments ponctuels qui contribuent à la fonctionnalité écologique du territoire :

- **Les zones humides** constituées par les mares représentent des milieux humides rares sur le causse, à protéger leur valeur d'habitats pour des espèces sensibles mais également pour leur rôle dans le cycle de l'eau,
- **Les haies** présentes dans les milieux agricoles constituent des infrastructures agro-écologiques qui remplissent de nombreux services environnementaux : corridors écologiques, habitats pour des espèces protégées, régulation hydrique, stockage du carbone, ...
- **Les arbres à cavités, tas de bois et clapas** identifiés dans le diagnostic écologique préalable au projet de développement du pôle culturel rural de La Grange (*Les Ecologistes de l'Euzière, février 2024*) constituent des éléments supports de la biodiversité en tant qu'habitats pour de nombreuses espèces faunistiques (chiroptères, oiseaux, insectes, reptiles).

Les prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration sont définies en annexe du règlement.

2.3.1.3 Les terrains urbains cultivés

Orientation du PADD relative à la protection des terrains urbains cultivés :

Orientation 3 « Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village »

3-3 Préserver un maillage de jardins, de potagers et de boisements

L'objectif est de conserver les éléments de la trame verte urbaine qui participent à la qualité paysagère et environnementale du bourg.

En application du second alinéa de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés [...] inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les potagers et vergers existants dans le bourg contribuent à la trame paysagère du tissu urbanisé, à l'identité rurale du bourg et constituent de petits espaces nourriciers de proximité. Ils sont ainsi repérés et rendus inconstructibles.

2.3.2 Le secteur de diversité commerciale

| |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientations du PADD justifiant le secteur de diversité commerciale : |
| Orientation 4 « Valoriser les potentialités économiques et touristiques » |
| 4-2 Conforter l'offre commerciale et de services L'objectif est de maintenir l'offre commerciale existante et de permettre le développement d'une nouvelle offre commerciale, artisanale et de services pour les besoins du quotidien ou à visée touristique. |

En application de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le restaurant présent sur le plan du Christ représente l'un des rares commerces de la commune. Il constitue un espace de vie sociale au quotidien et une invitation à l'arrêt dans le bourg lors de sa traversée. Le maintien d'une activité commerciale est ainsi important pour la dynamique économique et sociale de la commune. Sont interdits les changements de destination des constructions existantes vers des destinations autres que la destination « Commerce et activités de services », dont relève notamment la sous-destination « Restaurant » mais qui pourrait ouvrir sur d'autres activités commerciales ou de services.

2.3.3 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

| |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientations du PADD justifiant l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : |
| Orientation 4 « Valoriser les potentialités économiques et touristiques » |
| 4-4 Préserver et valoriser les espaces à potentiel agricole et pastoral L'objectif est de permettre le développement et la diversification des activités agricoles. |

Dans les zones A et N, l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme permet au règlement d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le cadre de l'enquête publique, plusieurs demandes de changement de destination ont été formulées. A Brunet, il s'agit de permettre de maintenir sur place des membres de la famille des exploitants du GAEC qui n'ont pas ou plus le statut d'agriculteur. A Bougette, il s'agit de permettre l'aménagement d'une salle de réception en lien avec les gîtes existants depuis plus de 20 ans.

Comme le précise le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme édité en 2017 par le Ministère du Logement et de l'Habitat durable, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme, lesquels relèvent de la destination « Logement » 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.

Dès lors, la salle de réception associée au gîte existant à Bougette doit être considérée comme accessoire et suit donc la destination « Logement » qui s’applique aux gîtes.

Identification des bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination

| Lieu-dit | Référence cadastrale | Nouvelle destination | Usage envisagé |
|----------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Brunet | C1231 | Logement | Logement |
| Brunet | C1243 | Logement | Logement |
| Bougette | B79 | Logement | Salle de réception associée au gîte |

Il est rappelé ici que le logement d’agriculteur est considéré comme accessoire à l’exploitation et relève donc de la destination « Exploitation agricole » et non de la destination « Logement ». Il n’est donc pas nécessaire d’identifier des bâtiments comme susceptibles de faire l’objet d’un changement de destination pour permettre un logement d’agriculteur. Tout bâtiment agricole inutilisé peut ainsi devenir un logement pour agriculteur.

Si les bâtiments identifiés sont situés en zone à risque feu de forêt d’aléa fort à très fort, les changements de destination n’ont pas pour effet d’augmenter la vulnérabilité au sens du PAC Feu de forêt. En effet, à Brunet, les logements accueilleront des personnes vivant déjà sur site. A Bougette, la salle de réception est destinée à offrir un service supplémentaire aux gîtes sans en augmenter la capacité d’accueil.

2.3.4 Les prescriptions liées à la prise en compte des risques naturels

Le territoire communal est assujéti à un ensemble de risques naturels et de nuisances dont la gestion donne lieu à des prescriptions et préconisations spécifiques dans le règlement, destinées à assurer la sécurité et la tranquillité des personnes et des biens.

| Orientations du PADD justifiant les mesures de prise en compte et de gestion des risques naturels : |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 5 « Augmenter la performance environnementale et la résilience du territoire » |
| 5-2 Anticiper et gérer les risques naturels L’objectif est d’éviter l’exposition des personnes et des biens aux risques naturels et de définir les mesures nécessaires à la gestion des risques dans les zones de vulnérabilité. |

2.3.4.1 Le risque d’inondation

1. Le risque de débordement des cours d’eau

En application des articles R151-31 et R151-34 du Code de l’urbanisme, le règlement fait apparaître, s’il y a lieu, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l’hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l’existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à conditions les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont repérées au règlement graphique au titre de l’article R151-31 du Code de l’urbanisme :

- les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) du bassin versant Nord de l’Hérault, correspondant à un risque de débordement des cours d’eau,

- les limites de crue exceptionnelle correspondant au lit majeur des cours d'eau identifiées par l'Atlas des Zones Inondables, qui majorent localement l'emprise inondable du PPRI ;
- des marges de recul de 20 mètres (bandes *non aedificandi*) de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau non étudiés par le PPRI.

Concernant les zones inondables du PPRI, le règlement du PLU précise les modalités d'application des dispositions du règlement au regard des prescriptions du PPRI. Le PPRI constituant une servitude d'utilité publique, les occupations et utilisations du sol devront respecter les clauses réglementaires applicables dans chaque zone du PPRI en fonction de leur classification par ce document. Pour l'application de ces clauses, les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent. En cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

Concernant les limites de crue exceptionnelle identifiées à l'AZI, celles-ci majorent localement la crue de référence définissant les emprises inondables du PPRI. La doctrine de l'Etat définit des mesures préventives telles que : interdiction des établissements stratégiques et vulnérables, planchers rehaussés de 30 centimètres par rapport au terrain naturel (exceptés les garages), interdiction des murs de clôtures et des remblais. En conséquence, le règlement prévoit l'interdiction de toute construction et installation nouvelle, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux.

Concernant les bandes *non aedificandi* aux abords des cours d'eau non étudiés par le PPRI, le territoire du causse est relativement aride mais est parcouru par un chevelu de cours d'eau temporaires susceptibles de débordement lors d'événements pluvieux. Le règlement reprend le régime d'inconstructibilité défini par le règlement du PPRI afin de préserver les axes d'écoulement et la stabilité des berges en interdisant toute construction et installation nouvelle, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux sur une distance de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau. Pour l'application de ces dispositions, le règlement graphique identifie ces emprises *non aedificandi*.

2. Le risque de ruissellement pluvial

Le PLU vise à favoriser l'infiltration des eaux et à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer ses conséquences. A cet égard, le règlement prévoit dans les zones urbaines (hors centre ancien) des règles d'emprise au sol et des coefficients d'espaces libres et/ou de pleine terre permettant de limiter l'imperméabilisation des sols définie comme l'action de supprimer la capacité des sols à infiltrer l'eau, et à favoriser l'infiltration des eaux sur la parcelle.

Le règlement prévoit également les mesures nécessaires à la gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet (collecte et évacuation) et détermine, pour les plus gros projets en zones A et N, des obligations de compensation sur la base des préconisations de la MISE de l'Hérault.

2.3.4.2 Le risque de feu de forêt

Le territoire est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel. La carte des aléas est reportée en annexe du règlement et le règlement intègre les mesures de prise en compte définies par la doctrine préfectorale reportée aux annexes du PLU. L'échelle de validité de la carte d'aléa ne permettant pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale, lorsque la parcelle d'assiette du projet est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, le règlement prévoit qu'il sera fait application de la norme la plus stricte, sauf à préciser l'aléa à l'échelle

cadastrale par une étude d'aléa complémentaire. Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétents. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental, et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

Des prescriptions particulières sont définies dans le corps du règlement des zones concernées (réduction des droits à construire en zones A et N, interdiction de planter des espèces inflammables, interdiction de laisser des pièces de charpente en bois, dérogation aux règles d'implantation). En tout état de cause, les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, ...) ainsi que les établissements recevant du public (ERP) relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel.

Pour être autorisés, quel que soit l'aléa, les projets sont conditionnés à la présence 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 (OLD), dont la carte est reportée en annexe du PLU en application de l'article R151-53 du Code de l'urbanisme.

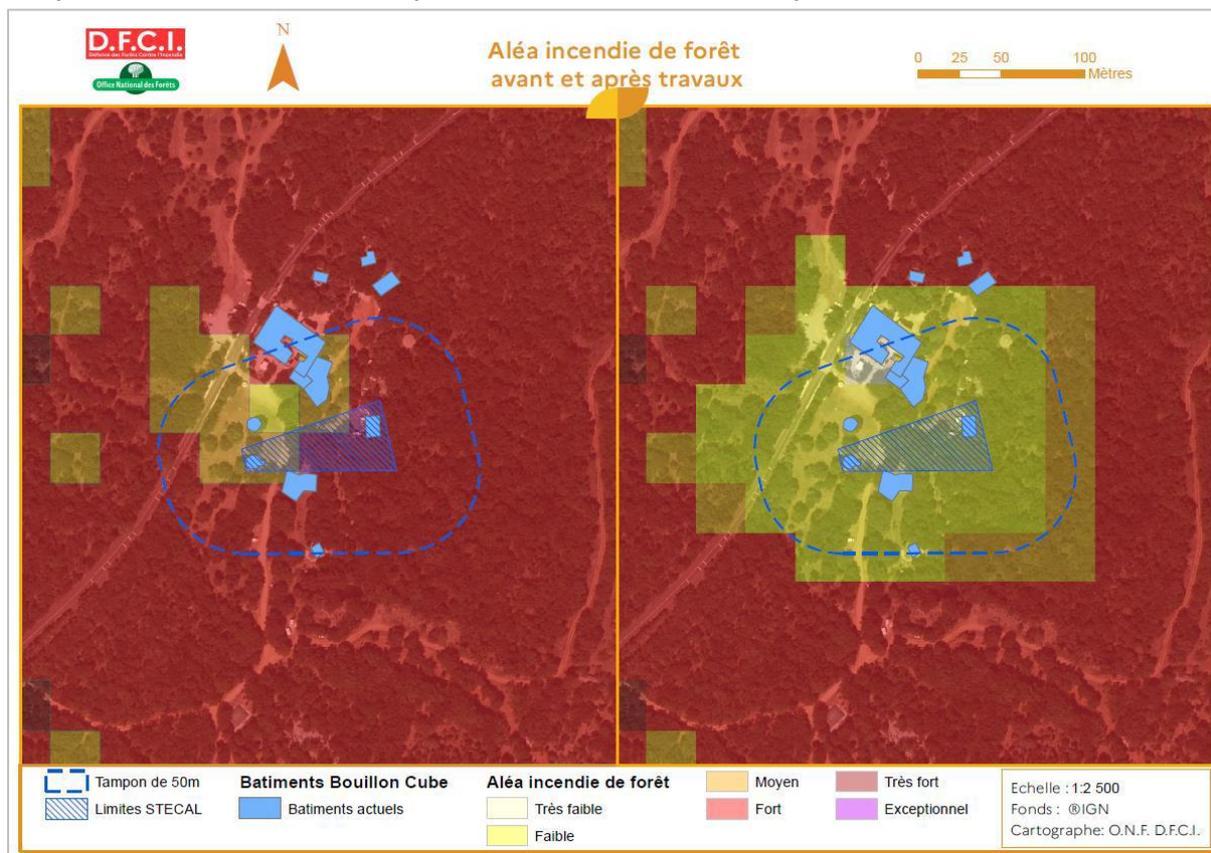
Dispositions particulières au secteur Npcr :

Concernant plus particulièrement le pôle culturel rural de La Grange, au vu de la carte d'aléa de feu de forêt portée à connaissance de la commune par le Préfet de l'Hérault en 2021, le site de la Grange est concerné par un aléa faible à fort et les projets de constructions par un aléa moyen à fort.

A cet égard, le porteur de projet a fait réaliser une étude d'aléa et de risque (ONF, Mars 2024 et Rapport complémentaire, Août 2024) afin, d'une part, de requalifier l'aléa en **aléa faible** au vu des travaux réalisés et, d'autre part, de définir le programme d'équipements de défense nécessaire à la lutte contre le feu de forêt. Dès lors, le règlement impose la mise en place des équipements de défense préconisés préalablement à tout projet de nouvelle construction. Le programme d'équipements et les modalités de gestion du débroussaillage issues de l'étude de risque sont déclinées dans l'OAP propre au secteur.

Par ailleurs, si l'application de la doctrine de l'Etat autorise les Etablissements Recevant du Public (ERP) dans les zones d'aléa faible, ceux-ci doivent rester de capacité limitée, laquelle s'apprécie en référence à la réglementation des ERP de 5^e catégorie. Actuellement, le kiosque qui fait office de salle multiactivités, est constitutif d'un ERP de 5^e catégorie, de type CTS (chapiteaux et tentes) dont la capacité d'accueil est limitée à 50 personnes. La reconstruction de la salle multiactivités n'a pas pour objet d'augmenter la capacité d'accueil, l'augmentation de la surface étant nécessaire pour des espaces de bureaux et de stockage du matériel. Le nouvel ERP restera en catégorie 5, de type L (salles de spectacles) ou P (salle de danse et de jeux) sans excéder une capacité d'accueil de 50 personnes.

Comparaison entre la carte d'aléa départementale et la carte d'aléa requalifiée suite aux travaux réalisés



Source : Etude d'aléa - Rapport complémentaire, ONF, Mars 2024

2.3.4.3 Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à modéré. La carte d'aléa ainsi que les mesures constructives et de gestion du risque sont reportées en annexe du règlement.

L'échelle de validité de la carte d'aléa ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste alors à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet. Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Afin d'orienter les porteurs de projet dans la gestion du risque, deux guides ministériels sont annexés au règlement :

- « Construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques » du Ministère de la Transition Ecologique,
- « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » du Ministère en charge de l'environnement.

2.3.4.4 Le risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.

La réglementation parasismique est reportée en annexe du règlement.

2.3.4.5 Le risque radon

D'après le « zonage radon » établi par l'arrêté du 27 juin 2018, la commune relève de la catégorie 2 correspondant aux zones à potentiel radon faible mais dans lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Il existe plusieurs moyens de protéger un bâtiment pour diminuer l'exposition intérieure des occupants. Cependant, chaque bâtiment a ses propres caractéristiques et un environnement particulier. Il est alors nécessaire d'adapter les principes de protection à une situation spécifique pour être efficace. Le Guide de recommandations pour la protection des bâtiments neufs et existants vis-à-vis du radon édité par l'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN) est annexé au règlement.

3. Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Conformément aux dispositions de l'article L151-2 du Code de l'urbanisme, le présent plan comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Plusieurs OAP sont réalisées : une OAP de secteur et deux OAP thématiques.

3.1. OAP de secteur « La Grange »

Au terme de l'article R151-6 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

3.1.1 Etat des lieux et enjeux

Le mas de La Grange est un ancien mas agricole qui accueille, depuis 2006, le pôle culturel rural animé par l'association *Bouillon Cube*, qui regroupe plusieurs activités à la fois culturelles, sociales et de services (tiers-lieu). A cet effet, le mas accueille plusieurs bâtiments annexes destinés au stockage ou à l'animation culturelle et de loisirs.

L'association souhaite aujourd'hui conforter la dynamique du pôle culturel rural par le renforcement des infrastructures d'accueil et développer de nouveaux axes d'activités inscrits dans les besoins du territoire. En particulier, il s'agit de mettre en place un site de production alimentaire locale, qui s'inscrit dans le projet de développement de la restauration collective (école) ciblé par le dispositif « Village d'avenir », avec l'appui du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) et de la Chambre d'Agriculture.

L'environnement naturel du site est marqué par la présence d'importants boisements de feuillus (essentiellement des chênaies vertes) et par des milieux ouverts agro-naturels de prairies et de pelouses sèches plus ou moins refermées par la déprise agricole. Tous ces milieux sont des habitats naturels patrimoniaux (d'intérêt communautaire NATURA 2000).

Le site est également concerné par un important risque « feu de forêt » (aléa moyen à fort) à l'égard duquel une étude d'aléa a été réalisée afin de le requalifier en aléa faible.

3.1.2 Objectifs et cohérence avec les orientations du PADD

L'aménagement du site doit permettre de mettre en cohérence deux projets distincts mais complémentaires :

- le projet de développement et de confortement du pôle culturel rural avec la réalisation de nouveaux bâtiments et aménagements, avec la mise en place d'un STECAL ;
- un projet d'installation d'une bergerie porté par une exploitante actuellement installée à Brissac à proximité du mas de La Grange pour développer la coopération agricole.

Les projets doivent s'inscrire en parfaite harmonie au sein d'un site naturel remarquable et protégé. L'objectif est de **maintenir l'intégrité du site** par :

- une limitation stricte des constructions nouvelles (en évitant notamment une trop grande dispersion du bâti) ;
- la mise aux normes de l'activité existante centrée autour du domaine (nouvelles constructions prévues à la place d'installations existantes inadaptées et plus aux normes) et l'encadrement des activités recevant du public en cohérence avec la capacité d'accueil limitée du site,
- la prise en compte des enjeux environnementaux (risque de feu de forêt), paysagers et écologiques du site de La Grange.

| Cohérence de l'OAP de secteur avec les orientations du PADD |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 1 « Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire » |
| 1-2 Préserver les réservoirs de biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire L'objectif est de préserver les éléments de valeur écologique du site de La Grange. |
| Orientation 2 « Préserver et valoriser le patrimoine bâti et rural » |
| 2-1 Protéger et valoriser le petit patrimoine rural L'objectif est de préserver les éléments du patrimoine vernaculaire identitaire. |
| 2-3 Conserver la qualité patrimoniale des domaines viticoles et agricoles L'objectif est de maintenir et entretenir le bâti agricole pour sa valeur patrimoniale. |
| Orientation 4 « Valoriser les potentialités économiques et touristiques » |
| 4-3 Soutenir le déploiement de l'offre socio-culturelle du pôle culturel rural sur le site de La Grange L'objectif est de créer les conditions favorables à l'aménagement des constructions nécessaires à la pérennisation et au confortement des activités socio-culturelles du pôle culturel rural afin d'asseoir sa dynamique, renforcer son attractivité et affirmer sa vocation de polarité socio-culturelle en milieu rural. |
| 4-4 Préserver et valoriser les espaces à potentiel agricole et pastoral L'objectif est de créer les conditions favorables au projet de mise en place d'un site nourricier sur le site de La Grange. |
| Orientation 5 « Augmenter la performance environnementale et la résilience du territoire » |
| 5-2 Anticiper et gérer les risques naturels L'objectif est d'éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et de définir les mesures nécessaires à la gestion des risques dans les zones de vulnérabilité. |

3.1.3 Principes d'aménagement et complémentarité avec le règlement

En complémentarité des dispositions du règlement, l'OAP précise les principes d'aménagement qui doivent permettre d'articuler les objectifs opérationnels des projets avec les enjeux patrimoniaux, paysagers, écologiques et environnementaux du site.

3.1.3.1 Dans le cadre du STECAL

Le programme de constructions

L'OAP définit le programme de constructions correspondant au projet exprimé pour le confortement du pôle culturel rural. Elle exprime en particulier les usages et les emprises au sol affectés à chacun des trois bâtiments projetés. Ainsi, l'OAP se fait le relai du règlement par un cadrage plus précis de la constructibilité autorisée dans l'enceinte du STECAL.

Les principes de traitement paysager

Le site de La Grange est un espace assez confidentiel. En dehors du mas, les constructions du pôle culturel rural sont peu ou non perceptibles depuis la route. L'objectif est donc de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions par une série de principes de traitement paysager :

- positionnement des nouvelles constructions sur l'emplacement des constructions existantes,
- étage et adaptation de la volumétrie des constructions en fonction de la pente,
- aux abords du STECAL, conservation de l'écrin arboré du site et des arbres de haute tige en bordure de la route départementale (masque paysager).

Les principes de traitement écologique

Le diagnostic écologique du site de la Grange a mis en exergue la présence de murets de pierres sèches et d'éléments naturels à valeur écologique (arbres à cavités, tas de bois, clapas). L'OAP vise à assurer une intégration des enjeux écologiques dans l'aménagement du site :

- minimiser le nombre d'arbres coupés,
- conservation des plus beaux spécimens de chênes, en particulier les troncs à cavités,
- conservation des murets de pierres sèches pour leur valeur écologique
- définition d'une période préférentielle pour les travaux d'élagage respectant le cycle biologique des espèces.

La prise en compte du risque de feu de forêt

Si une étude d'aléa a permis de requalifier l'aléa feu de forêt en aléa faible au vu des travaux de débroussaillage effectués sur le site, l'étude de risque a défini le programme d'équipements de défense à mettre en œuvre pour réduire la vulnérabilité du site et assurer sa défendabilité. L'OAP reprend ainsi le programme d'équipements concernant la capacité et la localisation des hydrants, les travaux à prévoir sur les voies d'accès et les modalités de mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage.

3.1.3.2 A l'échelle du site de La Grange

L'OAP porte plus largement sur le site élargi de La Grange, au regard du projet d'installation d'une bergerie. Elle expose le programme prévisionnel de constructions, établi à partir des besoins exprimés par l'exploitante, afin d'indiquer les usages et les surfaces nécessaires au projet et en permettre une meilleure appréhension.

Si le programme de constructions est connu, le site d'implantation de la bergerie est encore à l'étude au regard des problématiques foncières, de compatibilité d'usages avec les logements et activités présents sur le site et ses alentours ainsi que de l'impact paysager et de la gestion du risque de feu de forêt. Les trois emplacements envisagés sont spatialisés sur le schéma d'orientations pour transcrire le lien géographique et fonctionnel entre la bergerie et le pôle culturel rural.

Complémentarité entre l'OAP et le règlement

| Principes d'aménagement | Déclinaison dans l'OAP | Complémentarité avec le règlement |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans le cadre du STECAL | | |
| Programme de constructions | Détermination des usages et des emprises affectés à chaque bâtiment | - Art. N2 : Définition de la destination des constructions autorisées - Art. N4 : Détermination de l'emprise au sol totale autorisée |
| Traitement paysager | Positionnement des constructions et principe d'adaptation à la pente | |
| | Conservation de la haie le long de la RD4 | Identification en élément de paysage à protéger L151-19 |
| Traitement écologique | Conservation des éléments à valeur écologique | Identification en éléments à protéger pour motif écologique L151-23 |
| Prise en compte du risque de feu de forêt | Programme d'équipements défini par l'étude de risque | - Art. N2 : Mise en œuvre préalable des équipements |
| A l'échelle du site de la Grange | | |
| Programme de constructions | Détermination des usages et des emprises nécessaires | - Art. N1 : Constructions nécessaires à l'exploitation autorisées |
| | Spatialisation des trois emplacements étudiés | Délimitation d'une zone A |

3.2. OAP thématique « Patrimoine »

En application de l'article R151-7 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

L'OAP thématique « Patrimoine » définit des orientations en matière d'intervention sur le bâti reconnu comme patrimonial et de conservation d'éléments caractéristiques de l'architecture caussenarde. Elle porte également sur les modalités d'intégration des nouvelles constructions dans les domaines agricoles.

3.2.1 Etat des lieux et enjeux

3.2.1.1 Les motifs architecturaux caractéristiques de l'architecture caussenarde

La plupart des bâtiments du vieux bourg ainsi que les domaines agricoles constituent des ensembles bâtis offrant un patrimoine bâti remarquable et caractéristique de l'architecture caussenarde, qui répondait à une organisation type. Traditionnellement, les rez-de-chaussée étaient réservés aux troupeaux, au stockage des outils agricoles et aux réserves. L'habitation de l'agriculteur se trouvait à l'étage des bâtiments, accessible par un escalier extérieur constitué de marches en pierre de taille, le plus souvent rapporté parallèlement à la façade. La présence du troupeau en rez-de-chaussée contribuait à chauffer les étages habités.

Ainsi, les différentes entrées des bâtiments agricoles (portes charretières, entrées aux caves et remises, portes d'entrée à l'habitation) étaient ainsi configurées en fonction de leur usage et relevaient de caractéristiques architecturales particulières. Ces motifs architecturaux nécessitent d'être préservés pour conserver la valeur patrimoniale et l'authenticité du bâti ancien.

3.2.1.2 Les domaines agricoles

Causse-de-la-Selle compte une vingtaine de domaines et mas ancrant leur origine dans la valorisation agricole et pastorale du causse. Si l'activité accuse un fort déclin depuis plusieurs décennies et la plupart des domaines a perdu sa fonction première, les mas, granges, bergeries et autres mazets forment un ensemble patrimonial remarquable. Ces domaines et mas sont dénommés « domaines agricoles » pour tenir compte de leur origine et de leur typologie architecturale, sans considération de leurs usages actuels.

Le maintien de ce patrimoine vernaculaire constitue un enjeu de premier ordre dans l'animation et la valorisation des paysages agropastoraux du causse de la Selle et du Grand Site des Gorges de l'Hérault.

3.1.2 Objectifs et cohérence avec les orientations du PADD

L'OAP « Patrimoine » s'attache à maintenir la qualité des motifs architecturaux traditionnels que constituent les entrées aux constructions afin de favoriser la préservation de caractéristiques architecturales du patrimoine caussenard.

Elle a par ailleurs pour vocation d'orienter l'intégration des nouvelles constructions à vocation agricole ou pastorale dans les domaines agricoles.

Cohérence de l'OAP thématique avec les orientations du PADD

Orientation 2 « Préserver et valoriser le patrimoine bâti et rural »

2-2 Préserver la silhouette villageoise, les ensembles bâtis historiques et les édifices remarquables

L'objectif est de préserver la patrimonialité du bâti ancien caractéristique de l'architecture caussenarde.

2-3 Conserver la qualité patrimoniale des domaines viticoles et agricoles

L'objectif est de maintenir et entretenir le bâti agricole pour sa valeur patrimoniale.

3.2.3 Principes d'intervention et complémentarité avec le règlement

L'OAP thématique « Patrimoine » participe, avec le règlement, à la mise en œuvre des orientations générales exprimées par le PADD en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et rural et de qualité architecturale. Elle est complétée par le règlement écrit et les dispositions particulières aux édifices remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 qui déterminent des mesures de conservation des qualités architecturales et patrimoniales du bâti.

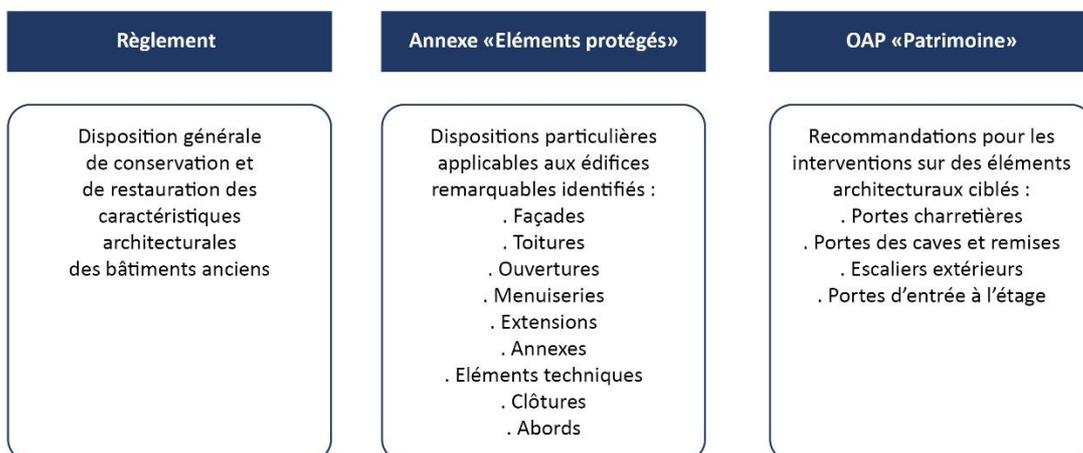
De manière générale, pour tous projets, il est fortement recommandé de prendre conseil auprès de la mission Grand Site de France « Gorges de l'Hérault ».

3.2.1.1 La conservation des motifs architecturaux des entrées

Les dispositions de l'OAP « Patrimoine » ont vocation à s'appliquer à l'ensemble des entrées de l'habitat traditionnel, qu'il soit situé dans le bourg ou dans les domaines agricoles. Elles s'inscrivent dans le dispositif de protection du patrimoine bâti mis en place dans le PLU, en complément des dispositions du règlement.

Ainsi le règlement définit des prescriptions d'ordre général concernant les interventions sur le bâti ancien, son annexe « Eléments protégés » émet des dispositions particulières sur les édifices remarquables identifiés et l'OAP se fait le relai du dispositif en émettant des recommandations sur des éléments architecturaux identifiés. Il s'agit de sensibiliser les porteurs de projet à la prise en compte et à la conservation des motifs architecturaux des entrées dans le cadre de travaux sur le bâti existant. Les orientations sont définies en fonction de chaque type d'entrée traditionnelle et adaptées à leurs qualités respectives : portes charretières, portes des caves et remises, escaliers et portes d'entrée à l'étage. Elles s'intéressent plus particulièrement aux formes, dimensions, teintes et matériaux des portes, portails et encadrements.

Articulation des dispositifs de protection du patrimoine bâti



Les orientations ainsi définies constituent un cadre d'intervention qui laisse une marge de manœuvre dans les projets de rénovation pour s'adapter aux modes de vie contemporains.

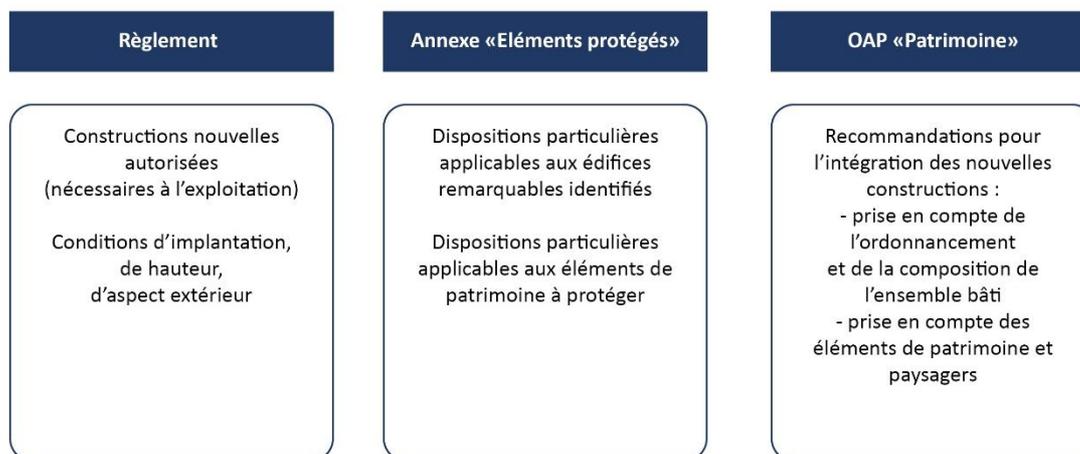
3.2.1.2 Les modalités d'intégration des nouvelles constructions dans les domaines agricoles

Les dispositions de l'OAP « Patrimoine » ont vocation à s'appliquer à l'ensemble des domaines agricoles. Elles s'inscrivent dans l'objectif du PADD de conserver les domaines viticoles et agricoles et cherchent à articuler les enjeux patrimoniaux avec l'objectif de développement agricole et pastoral.

En effet, en zones A et N, le règlement autorise les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole et, uniquement en zone A, les logements d'agriculteurs ainsi que les locaux de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits issus de l'exploitation. Ainsi, de nouveaux bâtiments sont susceptibles d'être édifiés dans ou autour des domaines agricoles. Si le règlement définit des prescriptions sur les implantations, le traitement architectural et l'accompagnement paysager des nouvelles constructions, l'OAP vise à poser un cadre d'intervention pour une intégration réussie des nouvelles constructions édifiées dans les ensembles bâtis des domaines. Elle tend à sensibiliser les porteurs de projet à une nécessaire réflexion d'ensemble, prenant en compte l'ordonnancement et la composition de l'ensemble bâti, la volumétrie et l'orientation des constructions existantes ainsi que les qualités architecturales et paysagères de chaque domaine.

Pour illustrer ces orientations, elles sont accompagnées par deux schémas d'orientations, à titre indicatif, tenant compte des différentes morphologies des domaines (constructions groupées et constructions dispersées).

Articulation des dispositifs d'intégration des nouvelles constructions dans les domaines agricoles



3.3. OAP thématique « Trame verte et bleue »

Au terme de l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'OAP thématique « Trame verte et bleue » (OAP TVB) a donc pour objet de définir les modalités d'inscription environnementale des occupations et utilisations du sol sur l'ensemble du territoire communal en vue de contribuer à la protection et au développement des fonctionnalités écologiques.

3.1.1 Etat des lieux et enjeux

La trame verte et bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire qui vise à constituer ou à reconstituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer et d'accomplir leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos), dans des conditions favorables.

Concernant la trame verte, le territoire de Causse-de-la-Selle est situé quasiment intégralement dans la partie Ouest d'un vaste réservoir de biodiversité composé de trois types de milieux, se recouvrant en partie : milieux ouverts, milieux boisés et milieux humides. Ces réservoirs de biodiversité recouvrent plus de 98 % du territoire communal. Fortement interconnectés, ces divers milieux représentent un enjeu majeur pour la conservation de nombreuses espèces.

Concernant la trame bleue et turquoise, l'Hérault et la Buèges représentent d'importants réservoirs et corridors écologiques au niveau local et régional et permettent à la faune et flore inféodées d'y vivre, s'y reproduire, s'y développer et se déplacer. Des mares et cours d'eau temporaires disséminés sur le territoire communal constituent les seules zones potentiellement humides présentes au cœur de la commune. En accompagnement de la trame bleue, la trame turquoise est constituée de milieux rivulaires qui participent au développement et au déplacement de la biodiversité associée, notamment les ripisylves.

3.1.2 Objectifs et cohérence avec les orientations du PADD

L'objectif de l'OAP TVB est de compléter le règlement en matière de prise en compte des enjeux écologiques dans l'aménagement du territoire, afin de répondre à l'orientation 1 du PADD « *Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire* ».

L'OAP TVB permet également de contribuer à la préservation et à la valorisation des paysages et des patrimoines de la commune, de ses activités agricoles et pastorales, sa qualité de vie et sa résilience dans un contexte de changement climatique.

| Cohérence de l'OAP thématique avec les orientations du PADD | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 1 « Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire » | |
| 1-1 Maintenir les milieux naturels, agricoles et forestiers | L'objectif est de préserver les milieux agricoles et de lutter contre la fermeture des milieux ouverts pour maintenir une diversité paysagère et d'habitats naturels. |
| 1-2 Préserver les réservoirs de biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire | L'objectif est de préserver les éléments de valeur écologique du site de La Grange. |

1-3 Favoriser la transparence écologique des espaces bâtis

L'objectif est de préserver les continuités de trames boisées et les éléments paysagers connectés aux espaces agro-naturels.

3.1.3 Principes de gestion et complémentarité avec le règlement

En complémentarité des dispositions du règlement relatives aux clôtures et au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, l'OAP TVB précise les éléments pour lesquels une attention particulière doit être portée afin que les activités et les aménagements anthropiques ne remettent pas en cause l'intégrité des milieux naturels et de leurs fonctionnalités écologiques.

Compte tenu de la prise en compte importante des réservoirs de biodiversité par le règlement graphique (classement en zone naturelle et forestière) et l'identification d'éléments ponctuels à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23, l'OAP se concentre sur la préservation, l'amélioration ou la restauration des trames vertes et bleues ainsi que sur les continuités écologiques entre les milieux naturels et agro-naturels et les zones urbanisées.

L'OAP TVB se structure sur 4 orientations répondant à des enjeux thématiques :

| Enjeux thématiques | Orientations |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La trame verte | ▪ Orientation 1-1 : Maintenir la mosaïque des milieux agro-naturels ouverts et semi-ouverts et les éléments en faveur de la biodiversité |
| | ▪ Orientation 1-2 : Améliorer la qualité écologique des milieux forestiers |
| La trame bleue et turquoise | ▪ Orientation 3 : Maintenir l'intégrité et la fonctionnalité du réseau de zones humides |
| La nature en ville | ▪ Orientation 4 : Favoriser la biodiversité dans les espaces urbanisés |

S'appréhendant comme un guide de bonne conduite écologique, l'OAP TVB se veut pédagogique et incitatrice. Chaque orientation est structurée sur une série de rubriques permettant de contextualiser les principes de gestion proposés : localisation sur le territoire communal, enjeux de conservation, menaces sur les milieux concernés, champ d'application et principes de gestion favorables.

L'OAP laisse place à des illustrations pour faciliter la compréhension des dispositifs à mettre en place.

Articulation des dispositifs de protection de la trame verte et bleue

