DEPARTEMENT DE LOZERE

COMMUNE DE BARRE DES CEVENNES)

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Elaboration du PLU arrêtée le : 20/09/2024	Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
Elaboration du PLU approuvée le : 28/06/2025	SARL Alpicité – avenue de la Clapière, 1, résidence la Croisée des Chemins 05200 Embrun Tel : 04.92.46.51.80. https://alpicite.fr/

DEPARTEMENT DE LOZERE

COMMUNE DE BARRE DES CEVENNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. REGLEMENT ECRIT

Elaboration du PLU arrêtée le : 20/09/2024	Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
Elaboration du PLU approuvée le : 28/06/2025	SARL Alpicité – avenue de la Clapière, 1, résidence la Croisée des Chemins 05200 Embrun Tel : 04.92.46.51.80. https://alpicite.fr/

SOMMAIRE

Sommaire 3
Titre 1 – dispositions générales 7
Article 1 – division du territoire en zones 9
Article 2 – dispositions applicables à l'ensemble des zones 11
2.1. Prise en compte des constructions existantes 11
2.2. Reconstruction après sinistre 11
2.3. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels 11
2.4. Implantation des constructions 11
2.5. Courettes anglaises 11
2.6. Desserte par les réseaux 12
2.7. Gestion des substances toxiques ou dangereuses 13
2.8. Ouvrages divers 14
2.9. Création d'accès sur la voie publique 15
2.10. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation 15
2.11. Stationnement 16
2.12. Haies et plantations 17
Article 3 – les prescriptions graphiques du règlement 18
Article 4 – autres dispositions 32
4.1 Règlement national d'urbanisme – articles d'ordre public 32
4.2 Rappels du code civil 32
4.3 Adaptations mineures 33
4.4 Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes handicapées notamment) 33
4.5 Utilisation de matériaux ou procédés de construction favorisant la performance environnementale / énergétique 34
4.6 Reconstructions après sinistre 34
4.7 Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs 35
4.8 Voirie départementale 35
4.9 Réciprocité avec les bâtiments agricoles 35
4.10 Défrichement 37
4.11 Les servitudes d'utilité publique 37
4.12 Constructibilité aux abords de la route nationale 106 37
4.13 Les installations et ouvrages dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative 38

4.14 Le risque de retrait gonflement des argiles 38
4.15 Risques de chutes de blocs / glissement de terrain 38
Article 5 – lexique (valables pour l'ensemble des pièces du PLU) 39
Article 6 –destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU 47
Titre 2 – dispositions applicables aux zones urbaines 51
Chapitre 1 : règlement applicable à la zone Ua 53
1-Ua - destinations de constructions autorisées 53
2-Ua - destinations de constructions interdites 53
3-Ua - destinations de constructions soumises à condition particulière 53
4-Ua – mixité fonctionnelle et sociale 53
5-Ua – volumétrie et implantation des constructions 54
6-Ua – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 55
7-Ua – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions 57
8-Ua – stationnement 58
9-Ua – desserte par les voies publiques ou privées 58
10-Ua - desserte par les réseaux 59
Chapitre 2 : règlement applicable à la zone Ub 61
1-Ub - destinations de constructions autorisées 61
2-Ub - destinations de constructions interdites 61
3-Ub - destinations de constructions soumises à condition particulière 61
4-Ub – mixité fonctionnelle et sociale 61
5-Ub – volumétrie et implantation des constructions 62
6-Ub – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 62
7-Ub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions 65
8-Ub – stationnement 66
9-Ub – desserte par les voies publiques ou privées 67
10-Ub - desserte par les réseaux 67
Chapitre 3 : règlement applicable à la zone Uc 69
1-Uc - destinations de constructions autorisées 69
2-Uc - destinations de constructions interdites 69
3-Uc - destinations de constructions soumises à condition particulière 69
4-Uc – mixité fonctionnelle et sociale 69
5-Uc – volumétrie et implantation des constructions 70

6-Uc – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 70
7-Uc – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions 74
8-Uc – stationnement 76
9-Uc – desserte par les voies publiques ou privées 76
10-Uc - desserte par les réseaux 76
Chapitre 4 : règlement applicable à la zone Ue 77
1-Ue - destinations de constructions autorisées 77
2-Ue - destinations de constructions interdites 77
3-Ue - destinations de constructions soumises à condition particulière 77
4-Ue – mixité fonctionnelle et sociale 77
5-Ue – volumétrie et implantation des constructions 78
6-Ue – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 78
7-Ue – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions 80
8-Ue – stationnement 81
9-Ue – desserte par les voies publiques ou privées 81
10-Ue - desserte par les réseaux 82
Chapitre 5 : règlement applicable à la zone Ut 83
1-Ut - destinations de constructions autorisées 83
2-Ut - destinations de constructions interdites 83
3-Ut - destinations de constructions soumises à condition particulière 83
4-Ut – mixité fonctionnelle et sociale 83
5-Ut – volumétrie et implantation des constructions 84
6-Ut – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 84
7-Ut – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions 86
8-Ut – stationnement 87
9-Ut – desserte par les voies publiques ou privées 88
10-Ut - desserte par les réseaux 88
Titre 3 – dispositions applicables aux zones à urbaniser 89
Chapitre 6 : règlement applicable à la zone 1AU 91
1-1AU - destinations de constructions autorisées 91
2-1AU - destinations de constructions interdites 91
3-1AU - destinations de constructions soumises à condition particulière 91
4-1AU – mixité fonctionnelle et sociale 91

5-1AU – volumétrie et implantation des constructions 92
6-1AU – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 92
7-1AU – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions 94
8-1AU – stationnement 95
9-1AU – desserte par les voies publiques ou privées 95
10-1AU - desserte par les réseaux 95
Titre 4 – dispositions applicables aux zones agricoles 97
Chapitre 7 : règlement applicable à la zone A 99
1- A - destinations de constructions autorisées 99
2- A - destinations de constructions interdites 99
3- A - destinations de constructions soumises à condition particulière 99
4- A – mixité fonctionnelle et sociale 103
5- A – volumétrie et implantation des constructions 103
6- A – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 106
7- A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions 109
8- A – stationnement 110
9- A – desserte par les voies publiques ou privées 111
10- A - desserte par les réseaux 111
Titre 5 – dispositions applicables aux zones naturelles 113
Chapitre 8 : règlement applicable à la zone N 115
1- N - destinations de constructions autorisées 115
2- N - destinations de constructions interdites 115
3- N - destinations de constructions soumises à condition particulière 115
4- N – mixité fonctionnelle et sociale 116
5- N – volumétrie et implantation des constructions 116
6- N – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 117
7- N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions 120
8- N – Stationnement 121
9- N – desserte par les voies publiques ou privées 122
10- N - desserte par les réseaux 122
Annexe : guide d'information « Construire en terrain argileux, la règlementation et les bonnes pratiques ».

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), délimitées sur les plans de zonage.

Le titre II s'applique aux zones urbaines dites « U ».

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- La zone Ua correspond au centre-village de Barre des Cévennes marqué par son urbanisation sous forme de village rue ;
- La zone Ub correspond au secteur dans lequel une opération d'aménagement intégrant un béguinage est projetée ;
- La zone Uc correspond au lotissement de Bellevue ;
- La zone Ue correspond à la zone artisanale ;
- La zone Ut, correspondant au village de gîtes ainsi qu'à des gîtes indépendants situés en continuité.

Le titre III s'applique aux zones à urbaniser dites « AU ».

Les zones AU sont destinées à être ouvertes 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 (…)* » (article R151-20 du code de l'urbanisme).

Cela concerne :

- la zone 1AU correspondant au projet d'éco-hameau.

« *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* » (article R151-20 du code de l'urbanisme).

Aucune zone correspondante n'a été identifiée au PLU de Barre des Cévennes.

Le titre IV s'applique aux zones agricoles A

La zone A, équipée ou non, est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- Les secteurs Aa correspondant aux différents lieux-dits historiques de la commune de Barre des Cévennnes, soit identifiés de façon spécifique dans la règlementation relative au cœur du parc national des Cévennes (Malhautard, Malhautier, Vergougnous, Balmes, Barthas, La Cure, Le Crémadet, Billière, Le Pesquier, Le Bouquet, La Croix, L'Hermet, La Castelle, Le Pont des Crozes), soit implantés hors cœur de parc (Le Mazeldan, Palandresque et une partie du lieu-dit de La Croix).
- Des secteur Acamp, correspondant à des activités de gîtes et de camping, le lieu-dit des Combes étant différentié en un sous-secteur Acamp1 et le camping de La Croisette en un sous-secteur Acamp2 ;
- Les secteurs Ap, correspondant à des secteurs agricoles protégés car à fort enjeux paysager (les abords du village de Barre-des-Cévennes, les abords du Vergougnous et les jardins qualitatifs ou participant aux silhouettes du village et des hameaux) ;

Le titre V s'applique aux zones naturelles et forestières N.

La zone N comprend les zones naturelles et forestières. Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend un secteur Nep, correspondant au parc des Ormes et un secteur Np, correspondant au Castelas, secteur à fort enjeu paysager.

Pour rappel, une partie importante du territoire communal est concerné par la servitude de cœur de parc du parc national des Cévennes. En application de l'article L331-4 du code de l'environnement, *« dans le cœur d'un parc national, […], en dehors des espaces urbanisés définis dans le décret de création de chaque parc, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien normal et, pour les équipements d'intérêt général, de grosses réparations, les constructions et les installations sont interdits, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du parc délivrée après avis de son conseil scientifique ou, sur délégation, du président de ce dernier ».* Cette règlementation se superpose à celle du règlement du présent PLU.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

2.1. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées dans le présent plan local d'urbanisme, les autorisations des droits des sols ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la conformité de l'immeuble avec ces prescriptions.

2.2. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

2.3. PRELEVEMENT DE MATERIAUX ET PRISES EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

2.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture et saillies ne dépassant pas 0,6 m, et pour les balcons ne dépassant pas 1,20 m. Dans les autres cas, le retrait est mesuré en tout point de la construction (partie la plus avancée du bâtiment) au-delà de ce dépassement.

Le survol du domaine public est interdit aux abords des routes départementale et est autorisé ailleurs, au-delà de 5,00 m de hauteur. Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les ouvrages en survol existants peuvent être conservés à leur hauteur actuelle, y compris en cas d'extension.

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative et des clôtures, ces dernières devant avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

2.5. COURETTES ANGLAISES

Les cours / courettes anglaises sont interdites.

2.6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Il convient de se mettre en relation avec les services compétents pour toute demande de raccordement.

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois, les hameaux, constructions et installations isolées pourront être alimentées par des ressources autres dans les conditions autorisées par la réglementation.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Pour toute demande de raccordement, il convient de se mettre en relation avec les services compétents.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public, s'il existe, dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales

Les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation ou de l'évacuation des eaux pluviales de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne seront pas busés, sauf impératifs techniques dûment explicitées pour lesquels des exceptions pourront être envisagées.

Il sera fait application de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales autorisées (ASA), et des articles L.152-1 à L. 152-23 du Code rural et L.215-23 du Code de l'environnement.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte de ces réseaux dans leurs diverses demandes d'autorisations d'occupation des sols.

Ouvrages de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales, les prescriptions graphiques et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

Défense incendie

Les demandes d'autorisation des droits des sols peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si les constructions ou aménagements ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Insertion paysagère des éléments techniques des différents réseaux

Les câbles électriques ou de distribution téléphonique ainsi que leurs branchements doivent être localisés en souterrain. A défaut, en partie aérienne, ils sont localisés sous les avant-toits, ou bien suivent les rives, les descentes d'eaux pluviales ou les limites de mitoyenneté entre immeubles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être localisés dans le volume des constructions ou encastrés dans une niche fermée en façade ou intégrée à la clôture.

2.7. GESTION DES SUBSTANCES TOXIQUES OU DANGEREUSES

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'État en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

2.8. OUVRAGES DIVERS

Bancels, faïsses

Les bancels existants devront être préservés au maximum et/ou, dans le cas de destruction pour permettre l'implantation de constructions, être reconstituées aux abords de la construction sur les espaces terrassées. Les nouveaux bancels reprendront les caractéristiques des anciens (matériaux, structure, dimensions…, et sans ciment apparent, en pierres sèches ou d'aspect pierres sèches).

Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 m.

Dans l'ensemble des zones, les murs de soutènement :

- Devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini ;
- Devront respecter en termes d'aspect les règles applicables aux façades pour chaque zone et être en harmonie avec la façade du bâtiment principal. En plus des règles édictées pour les façades dans chaque zone, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre sèche ou hourdée au mortier. Les murs de soutènement dit cyclopéens ou de type « gabions » sont en revanche interdits.

Clôtures

L'édification de murs, quelle que soit leur hauteur, est soumise à déclaration en cœur de parc, ainsi que dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques (article R421-11 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, l'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du conseil municipal de la commune.

Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux.
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur…) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité.

- Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain et naturel par son architecture ou par les matériaux qui la composent.
- Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.)
- Est située en zone naturelle.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations…) le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les haies vives, composés d'essences locales variées, sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection.

Il est recommandé de créer des clôtures perméables afin notamment de faciliter la circulation de la faune.

2.9. CREATION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

L'ouverture des portails ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée. Un piège à eau raccordé au réseau de collecte ou sur un puits perdu, pourra être mis en place sur le domaine privé, afin d'éviter l'écoulement des eaux de ruissellement sur les voies publiques.

Les accès devront avoir une pente inférieure à 15%.

En cas de passage sur l'emprise d'un ouvrage d'irrigation ou d'évacuation des eaux pluviales, le busage sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire de l'ouvrage.

2.10. CARACTERISTIQUES DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, et aux besoins de déneigement.

Les voies nouvelles, publiques et privées ouvertes à la circulation routière publique doivent avoir :

- <u>Pour les voies à double sens</u> : une bande roulante d'une largeur minimale de 5,00 m.

- Pour les voies à sens unique : une bande roulante d'une largeur minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées d'une aire de retournement ou « T » de retournement règlementaire dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

2.11. STATIONNEMENT

Toute place de stationnement extérieure et non couverte doit être perméable, sauf impératif technique imposée par une règlementation tierce.

Le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations, en prenant en compte si besoin, le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone ne s'appliquent pas aux annexes.

Accessibilité PMR

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP), il est autorisé que les places de stationnement dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

Stationnement des vélos

Le terme de vélos désigne les cycles et les cycles à pédalage assisté.

Un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être créé :

- Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ;
- Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux ;
- Pour bâtiments neufs à usage principal industriel ;
- Pour les bâtiments neufs accueillant un service public ;
- Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ;
- Pour les cinémas.

Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la règlementation en vigueur.

En plus de ces espaces, sauf contrainte techniques avérées, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (anneaux, râteliers, etc.) devront être mis en place pour les sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Equipements sportifs.

La capacité des dispositifs sera adaptée à la capacité d'accueil du bâtiment (clientèle, visiteurs…), avec au minimum 6 emplacements créés par construction principale.

En cas de changement de destination, seule la règlementation applicable aux dispositifs fixes s'applique.

Stationnement de deux roues motorisées

Pour l'ensemble des destinations de construction, une place de stationnement pour les deux-roues motorisés devra être réalisée par tranche entamée de 6 places voiture exigées. En dessous de 6 places voiture exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

2.12. HAIES ET PLANTATIONS

Les haies devront être composées d'essences locales. Elles ne devront pas être composées d'une essence unique. Il est notamment recommandé les plantations en haies de Charmilles, hêtres, sureau, sorbiers, aubépines, épines noires, essences évoquant le paysage bocager traditionnel.

L'introduction d'espèces exotiques envahissantes est l'une des causes majeures d'atteintes à la biodiversité au niveau international. Afin d'éviter la prolifération d'espèces végétales exotiques envahissantes, la plantation d'espèces végétales inventoriées ci-dessous est proscrite.

- l'Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*) ;
- la Balsamine (*Impatiens glandulifera et Impatiens balfouri*) ;
- le Bambou ;
- la Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) ;
- le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*) ;
- la Renouée du Japon (*Fallopia japonica*) ;
- le Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*).

ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

3.1. PERIMETRES SOUMIS A DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielles ». Ces secteurs sont délimités au règlement graphique.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « thématiques » concernent également l'ensemble du territoire et doivent être respectées dans leurs principes pour l'ensemble des opérations.

Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

3.2. EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

L'article L152-2 du code de l'urbanisme prévoit que : *« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

La liste des emplacements réservés figure sur les plans graphiques.

3.3. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage, 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.

Par ailleurs, au sein du périmètre du site patrimonial remarquable, annexé au PLU, la règlementation de cette servitude s'applique.

Pour tout élément identifié ci-après, la démolition est interdite.

N°PLU : B1	N° parcelle : A 51	Ferme des Combes
		Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : Maçonneries en pierres. Encadrements en pierres de taille échauguette, rampe. Couverture en lauze de schiste. **Prescriptions :** Préservation des caractéristiques architecturales (décors, matériaux). Menuiseries blanches interdites. Murs enduits ou jointoyés à pierre vue. Les extensions sont explicitement autorisées, à l'exception des surélévations qui sont interdites.

N°PLU : B2	N° parcelle : B 415	Moulin de Roux
		Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : Maçonneries en pierres enduites. Encadrements en pierres de taille ouvrages hydrauliques. Couverture en lauze de schiste. **Prescriptions :** Préservation des caractéristiques architecturales (décors, matériaux) et des ouvrages hydrauliques environnants encore existants. Menuiseries blanches interdites. Murs enduits ou jointoyés à pierre vue. Les extensions sont explicitement autorisées, à l'exception des surélévations qui sont interdites.

N°PLU : B3	N° parcelle : B 344, B 523, B 342	Moulin de Géminard
		Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : Maçonneries en pierres. Encadrements en pierres de taille ouvrages hydrauliques. Couverture en lauze de schiste. **Prescriptions :** Préservation, ou restauration selon les dispositions d'origines, des caractéristiques architecturales (décors, matériaux) et des ouvrages hydrauliques environnants encore existants. Menuiseries blanches interdites. Murs enduits ou jointoyés à pierre vue. Les extensions sont explicitement autorisées, à l'exception des surélévations qui sont interdites.

N°PLU : B4	N° parcelle : C 22	Moulin de Quet
		Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : Maçonneries en pierres enduites. Encadrements en pierres de taille, ouvrages hydrauliques. Couverture en lauze de schiste. **Prescriptions :** Préservation des caractéristiques architecturales (décors, matériaux) et des ouvrages hydrauliques environnants encore existants. Menuiseries blanches interdites. Murs enduits ou jointoyés à pierre vue. Les extensions sont explicitement autorisées, à l'exception des surélévations qui sont interdites.

N°PLU : B5	N° parcelle : B 277 et 278	La ferme du Bramadou
		Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : Ferme composée de trois corps de bâtiments organisée autour d'une cour intérieure. Couverture en lauze de schiste. **Prescriptions :** Préservation des caractéristiques architecturales (décors, matériaux). Menuiseries blanches interdites. Murs enduits. Les extensions sont explicitement autorisées, à l'exception des surélévations qui sont interdites.

3.4. LES BATIMENTS SITUES EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE POUVANT CHANGER DE DESTINATION

En application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, 5 bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés, nonobstant les règles applicables à la zone dans laquelle ils se situent.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

N°PLU : C1	N° parcelle : B 417	Vers le moulin de Roux
		Le changement de destination est autorisé vers la destination habitation.

N°PLU : C2	N° parcelle : E 730 et 731	Malhautier
		Le changement de destination est autorisé vers la destination habitation et les sous destinations hôtels et autres hébergements touristiques.

N°PLU : C3	N° parcelle : H 98	Mazeldan
		Le changement de destination est autorisé vers la destination habitation et les sous destinations hôtels et autres hébergements touristiques.

N°PLU : C4	N° parcelle : H 62	Mazeldan
		Le changement de destination est autorisé vers la destination habitation et les sous destinations hôtels et autres hébergements touristiques.

N°PLU : C5	N° parcelle : H 142	Bergerie
		Le changement de destination est autorisé vers la destination habitation.

3.5. ZONES HUMIDES PROTEGEES

Conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute intervention susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement d'une zone humide est soumise à déclaration (de 0,1 à 1 ha) ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

En l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, dans les zones humides identifiées sur les plans de zonage :

- toute nouvelle construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- tout aménagement est interdit sauf :
    - ceux liés à la mise en valeur du milieu pour des fins pédagogiques et scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces - ces aménagements devront être légers et démontables ;
    - ceux liés à la protection contre les risques naturels.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un professionnel qualifié concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans le secteur étudié.

Les secteurs artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, bâtiments etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des équipements techniques (ponts, passerelles …).

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des d'espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

3.6. JARDINS A PRESERVER

Dans les secteurs tramés dans un objectif de protection des jardins, sont interdits :

- l'imperméabilisation des sols ;
- l'utilisation en tant qu'espace de stationnement ;
- la construction de bâtiments ou d'installations non démontables.

Les constructions et installations démontables sans dalle sont autorisées dans la limite d'une construction/installation par unité foncière et de 5 m² d'emprise au sol cumulée et leur hauteur est limitée à 2,50 m au faitage, hors serres maraichères.

Les serres maraîchères sont interdites.

Les murs en pierre et bancels devront être conservés.

L'ensemble des systèmes d'irrigation devra être conservé (bassins, béals…).

3.7. ESPACES BOISES CLASSES

Plusieurs espaces boisés classés ont été mis en place au règlement de Barre des Cévennes :

- Les arbres remarquables (prescription ponctuelle)
- Un alignement de frênes (prescription linéaire)

L'ensemble de ces éléments est soumis à la règlementation des espaces boisés classés.

Ainsi :

- La coupe ou l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable (article *R421-23 du code de l'urbanisme), sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (article R421-23-2 du code de l'urbanisme).
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, la prescription entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Liste des arbres remarquables

N°PLU : A1	N° parcelle : E 763	Essence : Tilleul

N°PLU : A2	N° parcelle : B 456	Essence : Tilleuls

N°PLU : A3	N° parcelle : B 472	Essence : Cèdre du Liban

N°PLU : A4	N° parcelle : B 339	Essence : Tilleul

N°PLU : A5	N° parcelle : E 761	Essence : Sureau

N°PLU : A6	N° parcelle : H 31	Essence : Tilleul

N°PLU : A7	N° parcelle : A 360	Essence : Erable

N°PLU : A8	N° parcelle : H 98	Essence : Mûrier

N°PLU : A9	N° parcelle : B 123	Essence : Tilleul

N°PLU : A10	N° parcelle : B 536	Essence : Tilleul

N°PLU : A11	N° parcelle : B 536	Essence : Tilleul

N°PLU : A12	N° parcelle : B 536	Essence : Tilleul

N°PLU : A13	N° parcelle : B 536	Essence : Cèdre du Liban	N°PLU : A14	N° parcelle : B 711	Essence : Cèdre du Liban

3.8. ALIGNEMENT OBLIGATOIRE (GRAND'RUE)

Dans le cas d'alignements obligatoires portés sur les documents graphiques, ceux-ci s'imposent aux dispositions édictées dans les règles d'implantation de chaque zone.

3.9. ZONES INONDABLES

Des zones inondables ont été identifiées sur le territoire communal au sein de l'atlas des zones inondables.

Dans les secteurs tramés sur les documents graphiques, toute nouvelle construction est interdite. Sont toutefois autorisés, sous réserve de l'application des règles applicables aux différentes zones :

- Les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures publiques de transports, sous condition de ne pas aggraver le risque ou ses effets ;
- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, nécessaires au fonctionnement des services publics, station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseaux électrique et téléphonique, et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous conditions de garantir la prise en compte de l'aléa identifié et d'être réalisés dans les règles de l'art
- Les travaux et installations destinés à réduire ou à inhiber les conséquences de l'aléa inondation
- Les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions tels que : les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture, etc.) ; les travaux de

réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort ; les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie (ex : panneaux solaires en toiture) ; les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées ; les modifications d'aspect des bâtiments existants : l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

ARTICLE 4 – AUTRES DISPOSITIONS

4.1 REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME – ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R111-2 du code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R111-4 du code de l'urbanisme).

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (article R111-25 du code de l'urbanisme).

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement (article R111-26 du code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

4.2 RAPPELS DU CODE CIVIL

Le code civil établit des règles en matière notamment de murs et fossés mitoyens (articles 653 à 673), de la distance et des ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions (article 674), des vues sur la propriété de son voisin (articles 675 à 680), de l'égout des toits (article 681) et du droit de passage (articles 682 à 685-1). Tout projet doit prendre en compte le code civil.

4.3 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme et des dérogations prévues au L.152-4 et suivants du code de l'urbanisme (voir notamment ci-dessous) (article L.152-3 du code de l'urbanisme).

4.4 DEROGATIONS (ISOLATION THERMIQUE ET ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES NOTAMMENT)

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

[…] » (article L152-4 du code de l'urbanisme).

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes[1] ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes[2] ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades[1].

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

[1] La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.
[2] La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. » (article L152-5 du code de l'urbanisme).

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

4.5 UTILISATION DE MATERIAUX OU PROCEDES DE CONSTRUCTION FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE / ENERGETIQUE

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, […] et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. […] » (article L111-16 du code de l'urbanisme).

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils » (article R111-23 du code de l'urbanisme).

<u>À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, à l'intérieur du cœur du parc national et aux éléments de patrimoine à préserver ou à mettre en valeur identifiés au présent plan local d'urbanisme.</u>

4.6 RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Le présent PLU autorise dans ces conditions la reconstruction à l'identique. (article L111-15 du code de l'urbanisme)

4.7 RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme, le présent PLU autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

La construction à restaurer devra pouvoir être accessible aux secours, faute de quoi la restauration de la construction ne pourra être accordée. Par ailleurs, en cas d'absence de réseaux en limite de propriété ou d'insuffisance en capacité de ces réseaux, la restauration de ces constructions est soumise à une autonomie partielle ou complète du bâtiment (électricité, eau potable, assainissement, défense incendie, communications numériques…).

4.8 VOIRIE DEPARTEMENTALE

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

4.9 RECIPROCITE AVEC LES BATIMENTS AGRICOLES

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

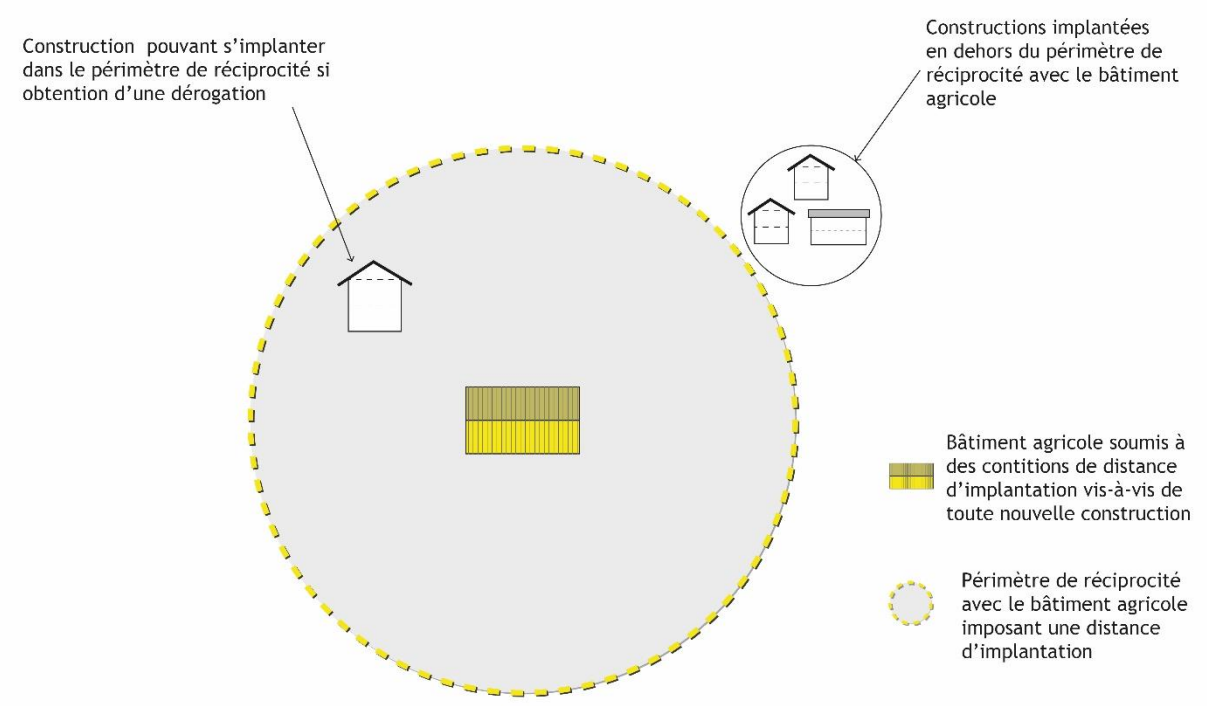
Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet

d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. » (article L111-3 du code rural et de la pêche maritime).

Le règlement sanitaire départemental en vigueur au moment de l'approbation du PLU définit par ailleurs une distance minimale d'implantation de bâtiments renfermant des animaux :

- *« les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;*
- *les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ;*
- *les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 mètres pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de trente jours, et à 50 mètres, pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de trente jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme.*

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines, est interdite. »



Le service instructeur et les pétitionnaires devront se rapprocher des services de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) pour connaître les bâtiments faisant l'objet d'un principe de réciprocité au titre de l'article L.111-3 du code rural, lors des demandes d'instruction d'urbanisme.

4.10 DEFRICHEMENT

Les articles L341-1 à L342-1 du nouveau code forestier cadrent le défrichement. Conformément à l'article L341-3 de ce code :

« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation ».

Conformément à l'article R*431-19 du code de l'urbanisme :

« Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique. »

L'arrêté préfectoral n° 20063-293-009 du 20 octobre 2006 fixe les seuils de surface des massifs forestiers au-dessus desquels tout défrichement est soumis à autorisation. En application de cet arrêté, sont exemptés de demande d'autorisation de défrichement :

- Les bois de superficie inférieure à 4 ha, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
- Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha.

Dans les secteurs concernés par la servitude de cœur de parc du parc national des Cévennes, le défrichement est également soumis à autorisation du directeur du parc.

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, la coupe et l'abattage d'arbre est soumise à déclaration préalable (article *R421-24 du code de l'urbanisme).

4.11 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire et annexées au PLU doivent être prises en compte dans leur version en vigueur, au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

4.12 CONSTRUCTIBILITE AUX ABORDS DE LA ROUTE NATIONALE 106

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN106 sauf si une étude justifie en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Aucune étude n'a été réalisée sur le territoire communal.

Les constructions listées ci-dessous peuvent cependant être autorisées dans les bandes susmentionnées, sous réserve que le règlement du plan local d'urbanisme (dispositions générales, dispositions applicables par zone et prescriptions) ne les interdise pas :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

4.13 LES INSTALLATIONS ET OUVRAGES DONT LA LOCALISATION CORRESPOND A UNE NECESSITE TECHNIQUE IMPERATIVE

Dans chaque zone du PLU, nonobstant les règles applicables à la zone, les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques sont autorisés si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire.

Ceci s'applique notamment aux projets dont la nécessité technique impérative implique une installation en discontinuité de l'urbanisation comme par exemple les projets de microcentrales hydroélectrique.

4.14 LE RISQUE DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

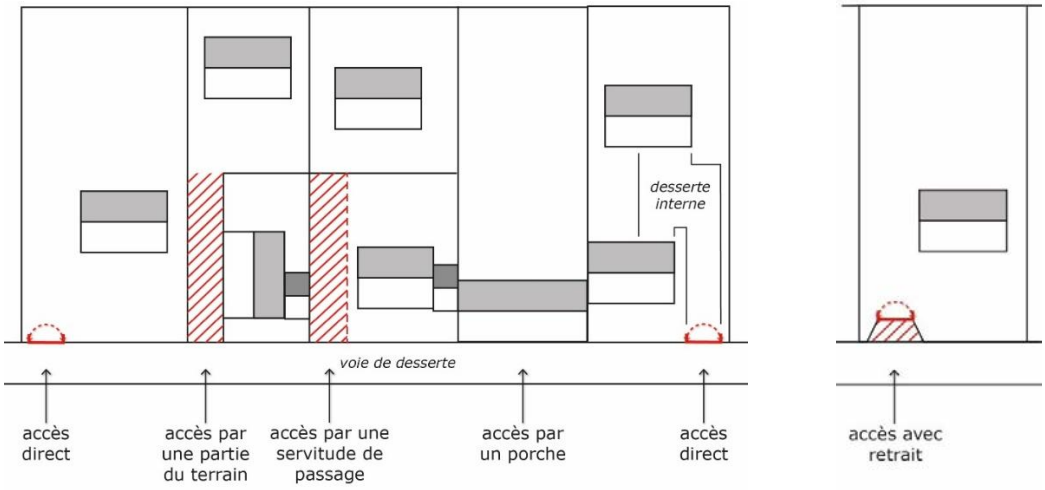
Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels. Une partie du territoire de Barre des Cévennes est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Le guide d'information « Construire en terrain argileux, la règlementation et les bonnes pratiques », annexé au règlement du PLU, peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

4.15 RISQUES DE CHUTES DE BLOCS / GLISSEMENT DE TERRAIN

Le territoire communal est également concerné par les aléas de glissement de terrain. Une étude intitulée « Cartographie des risques naturels » du CETE Méditerranée datant du 07/07/1987 identifie un secteur concerné par un aléa de chutes de pierres et de blocs et de glissement de terrain. Le périmètre concerné est reporté à titre informatif sur le règlement graphique. Dans ce périmètre, un avis au service risque de la DDT sera demandé pour toute demande d'autorisation des droits des sols.

ARTICLE 5 – LEXIQUE (VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES PIECES DU PLU)

Accès : l'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation.



Accotement : partie latérale d'une route, comprise entre la chaussée et le fossé ou la limite de la plate-forme.

Alignement : détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public, afin de satisfaire aux soucis esthétiques, urbains, de salubrité, de sécurité, de circulation.

Annexe : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les abris de jardin bien que constituant annexe, sont traités de manière spécifique pour certaines règles.

Baie : ouverture laissée dans un mur pour y poser une fenêtre, une porte, ou pour y aménager un passage.

Bâtiment : construction couverte et close.

Abri de jardin : construction légère aux dimensions réduites, ne disposant pas de fondations, destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc.

Caravane : véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 du code de l'urbanisme ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier ;

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 du code de l'urbanisme.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation uniquement :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (ceci incluant donc par exemple les piscines, un terrain de sport, mais excluant les panneaux solaires au sol).

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

Débord de toiture : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage) de la façade.

Égout du toit : Par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

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

Encorbellement : Construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses, y compris celles situées au-dessus d'une construction enterrée, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0.6m du sol.

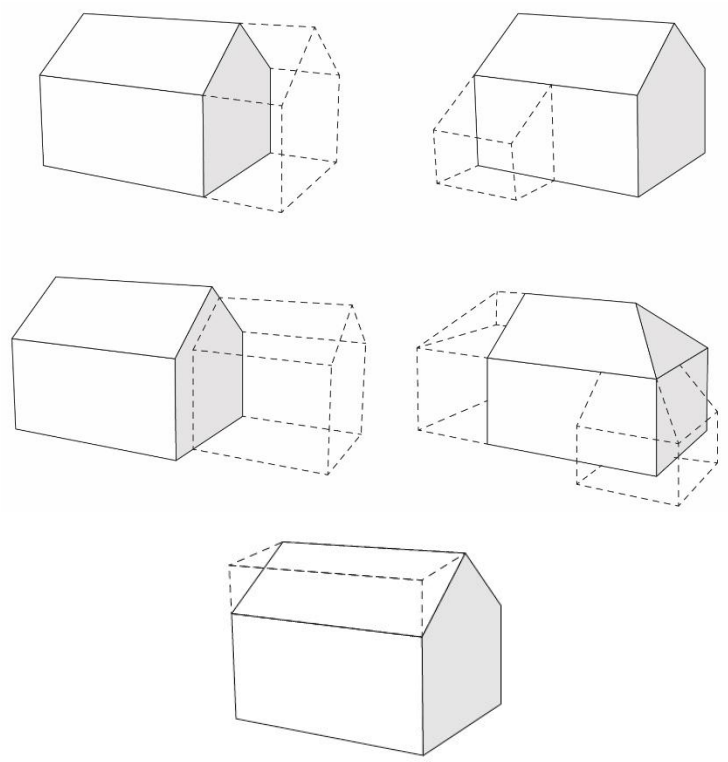
Espaces verts : Les espaces végétalisés correspondent aux espaces plantés ou végétalisés y compris les toitures végétalisées, possédant une épaisseur minimale de 20 cm de terre végétale.

Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre. Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse avec un minimum de 20 centimètres de terre végétale ;

- Les cheminements piétonniers et les aires de jeux, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable.

Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Source : Règlement Urbanisme ville de Caen

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur d'une construction : Sans précision particulière, la hauteur est mesurée au droit de la construction, en tout point de la construction par rapport au sol.

Par sol, il faut considérer :

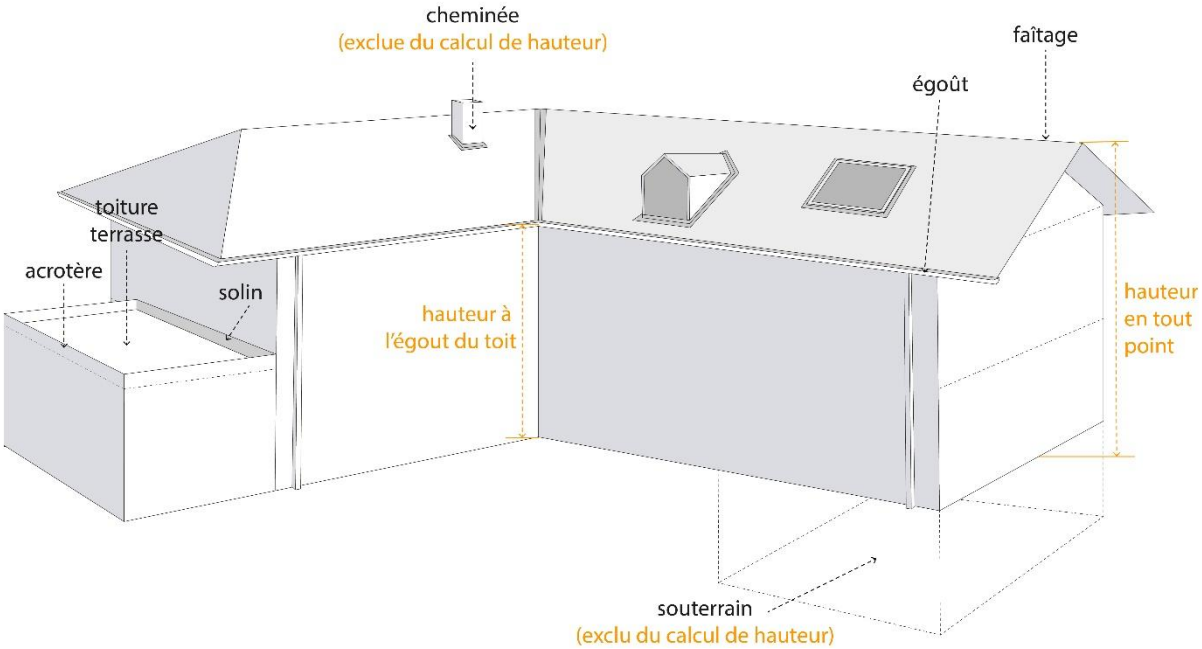
- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les souterrains et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

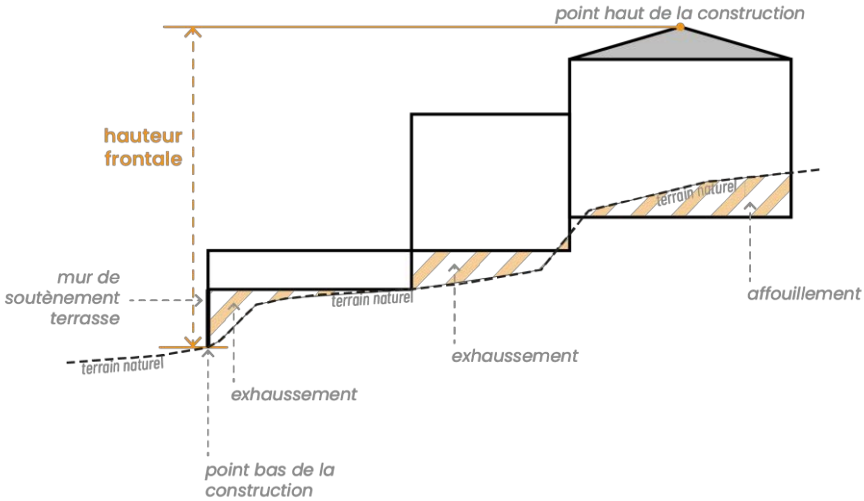
De même, sont exclus du calcul de la hauteur les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

La hauteur au faîtage : la distance verticale depuis le sol jusqu'au point le plus élevé du toit, généralement situé au sommet de la charpente ou de la toiture.

La hauteur à l'égout du toit : la distance verticale depuis le sol jusqu'à la bordure inférieure du toit, où l'eau de pluie est évacuée.



La hauteur frontale : la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.



Hauteur d'une clôture : la hauteur d'une clôture correspond à la hauteur de « l'ouvrage » de son point le plus bas à son point le plus haut.

Habitations légères de loisirs : sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

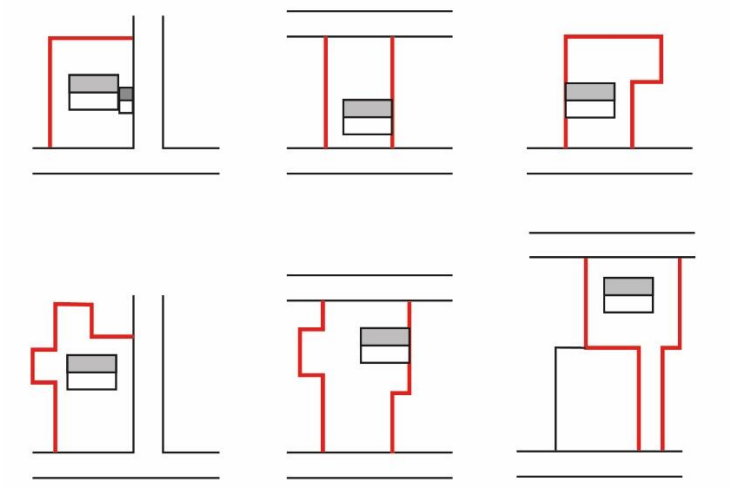
4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

En dehors des emplacements prévus ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

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

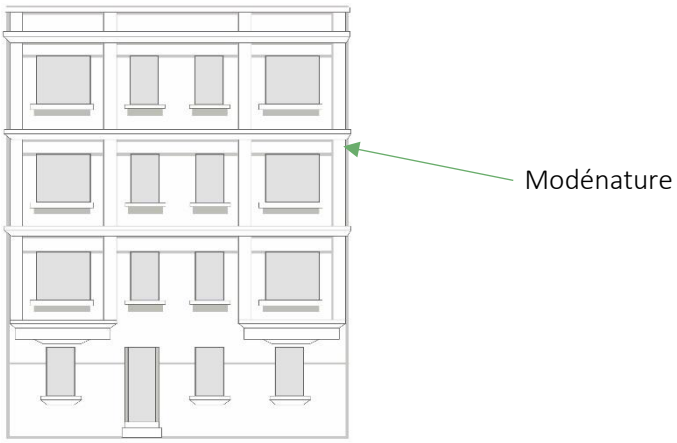
Les limites séparatives latérales sont représentées en rouge sur les schémas suivants :



Logement de fonction : logement attribué par l'employeur à un salarié, en raison des fonctions qu'il occupe.

Marquise : auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

Modénature : profil des moulures, éléments moulurés de la façade.

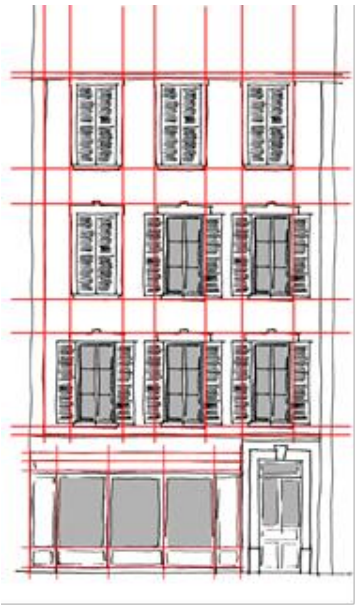


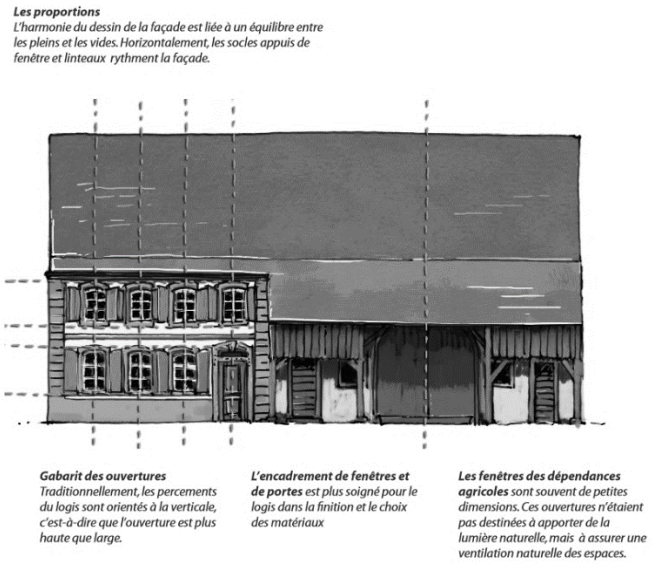
Source : Règlement AVAP ville de Vichy

Pignon : le pignon constitue la partie supérieure triangulaire du mur (mur pignon) d'un bâtiment permettant de donner des versants à un toit.

Ordonnancement (d'une façade) : c'est la manière dont les baies ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

Axes de composition d'une façade ordonnancée. Lorsque le rez-de-chaussée accueille une devanture, il obéit généralement à un ordonnancement différent des étages courants.





Plateforme d'une voie : partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

Recul ou retrait : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie, emprise publique ou selon le cas de la limite séparative.

Réhabilitation / Restauration / Rénovation urbaine : la réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de "trompe l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial.

Résidences démontables : Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (Article R111-51 du code de l'urbanisme).

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

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Les installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux éléments précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Serre : structure close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux …) et destinée aux pratiques agricoles.

Soubassement : partie inférieure d'un édifice, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

Stationnement en enfilade : il s'agit d'une succession de véhicules les uns derrière les autres avec un seul accès.

Surface de plancher : conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Surface « taxable » *: la surface taxable correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

> *1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
>
> *2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
>
> *3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.*

Tunnel d'élevage : structure close ou semi-ouverte, opaque, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux …) et destinée uniquement aux pratiques agricoles.

Voie de desserte : il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Voies ou emprises publiques : cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ….

ARTICLE 6 –DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUXQUELLES FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DE PLU

6.1. LES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS DEFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

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

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

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

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. »

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les annexes dépôts, stockages, etc. sont réputées avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

6.2. LES TYPES D'ACTIVITES AUXQUELS FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DU PLU

Camping : les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Ils doivent disposer d'un règlement intérieur conforme à un modèle arrêté par le ministre chargé du tourisme.

Pastoralisme : le pastoralisme regroupe l'ensemble des activités d'élevage valorisant par le seul pâturage les ressources fourragères spontanées des espaces naturels. Ces surfaces pastorales assurent tout ou une partie de l'alimentation des troupeaux. Cette activité de production peut s'exercer sur des surfaces pastorales proches des sièges d'exploitation (parcours et estives locales) ou s'organiser à l'échelle régionale ou interrégionale en ayant recours aux transhumances estivales ou hivernales. La

relation homme-animal-nature est la clef de voûte du système d'élevage pastoral. Les éleveurs et bergers doivent en effet s'appuyer sur des races animales adaptées et sur la complémentarité des milieux et des ressources pastorales pour satisfaire les besoins d'un troupeau.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-UA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions[1] qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

2-UA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Dans toute la zone, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie ;
- entrepôt ;
- centre de congrès et d'exposition.

3-UA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Non règlementé.

4-UA – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le changement de destination des « commerces et activités de service » vers d'autres destinations est interdit.

[1] Se référer à l'article 6 pour connaître le détail des destinations de constructions.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-UA – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Le long de la Grand'Rue, des linéaires ont été identifiés sur les documents graphiques. Aux abords de ces linéaires, les constructions devront obligatoirement être implantées à l'alignement de la voie.

Dans le reste de la zone, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est non règlementée.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Aux abords de la Grand Rue, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une limite latérale, et à une distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment projeté au point le plus proche de l'autre limite au moins égale à 3 mètres.

Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur, et aux abords des autres voies, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est non règlementée.

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

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions situées sur une même unité foncière est non règlementée.

Emprise au sol maximale

Non règlementée.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit correspond à la hauteur à l'égout du toit d'un des bâtiments attenants, avec une tolérance de 1 m.

Toutefois, lors d'opération de démolition / reconstruction ou en cas d'extension d'une construction ayant une hauteur à l'égout du toit supérieure à 10 m, la hauteur maximale autorisée correspondra à la hauteur de la construction préexistante.

6-UA – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant. Tout projet doit présenter une certaine unité architecturale (aspect, choix des couleurs et des matériaux).

Pour rappel, le territoire de Barre des Cévennes est concerné par un site patrimonial remarquable.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres.

Caractéristiques architecturales des façades :

Aspect général

Les façades devront être :

- soit d'aspect enduit dans des teintes beiges (l'emploi de chaux et de sable est alors recommandé) ;
- soit d'aspect pierre apparente pour les murs en pierres de taille appareillées de manière régulière. Pour ces derniers, le changement d'aspect pour un aspect enduit est interdit.

Les décors et éléments de modénature sont à conserver, restaurer ou restituer.

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont interdits.

Caractéristiques des balcons et garde-corps

Les balcons sont interdits dans la zone.

Les gardes corps seront d'aspect métal peint dans des teintes sombres et mates, et dans la gamme des couleurs choisies pour les menuiseries. Les garde-corps seront constitués d'éléments verticaux simples, sans galbe.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures devront présenter des proportions plus hautes que larges, à l'exception des éventuelles vitrines et vérandas. Les ouvertures voutées des constructions existantes devront être conservées.

Les menuiseries des fenêtres des constructions existantes en date d'approbation du PLU seront en bois ou d'aspect bois et devront avoir une teinte identique à la couleur des volets.

Les menuiseries des fenêtres des nouvelles constructions pourront avoir un aspect métallique sombre en plus des aspect autorisés pour les constructions existantes.

En cas de pose de nouvelles fenêtres sur une construction existante en date d'approbation du PLU, les nouvelles menuiseries s'inscriront dans les feuillures existantes. La pose type « rénovation » est interdite. Si les percements sont nouveaux, la menuiserie sera positionnée dans un retrait similaire à celles déjà en place. Sur une nouvelle construction, la pose des fenêtres devra respecter un retrait extérieur d'au moins 20 cm. Les vitrages avec petit-bois sont recommandés.

Les volets devront être de type battant à lames verticales irrégulières et à cadre, et seront à un ou deux vantaux (suivant la largeur de l'ouverture) d'aspect bois, et de teinte rouille ou bleu-gris. Les volets roulants sont interdits.

Les portes seront d'aspect bois avec des panneaux à lame irrégulière, dans des teintes soutenues. Les impostes vitrées sont autorisées. Les portes anciennes devront être préservées, sauf impératif technique.

Les portails devront être d'aspect bois ou métallique de couleur soutenue et de finition mate.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures devront présenter un minimum de deux pentes, sauf pour les annexes d'emprise au sol inférieure à 5 m, adossées à une construction (bâtiment, clôture…), pour lesquelles les toitures monopente sont autorisées.

Les faîtages devront être parallèles ou perpendiculaires aux voies environnantes.

La pente des toitures sera comprise entre 70 et 100% (soit entre 35 et 45°).

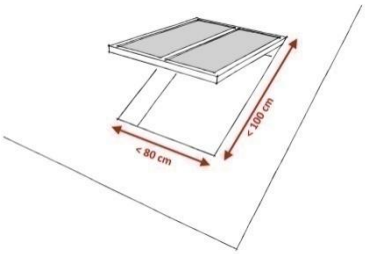
Les toitures terrasses sont uniquement autorisées pour les constructions enterrées et semi-enterrées et sous condition de constituer une toiture végétalisée.

Couverture de la toiture

La couverture des toitures sera d'aspect lauze ou ardoise. La forme des tuiles devra être de type écaille. Les surélévations et extensions devront présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Fenêtres en toiture :

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme d'une tabatière de 0.80 X 1.00 m maximum, s'inscrivant dans l'axe vertical des ouvertures de la façade qu'elles prolongent.



Autres éléments de toiture :

Les débords de toits et chevrons des constructions existantes doivent être préservées, restaurées ou restitués.

Les cheminées seront maçonnées dans un aspect similaire à celui de la façade. Les souches d'aspect métallique sont interdites.

Les descentes d'eau pluviale seront positionnées verticalement de préférence le long des chaines d'angle. Les gouttières et les descentes d'eau devront avoir un aspect métallique (zinc).

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2.8.), il convient de s'y référer.

La hauteur des clôtures devra être comprise entre 0,80 m et 1,80 m.

En limite sur rue, les clôtures seront constituées d'un mur plein ou d'un muret de 0,70 m au maximum surmonté d'une grille métallique.

En limite séparative, les clôtures devront être grillagées (maille souple non peinte) ou maçonnées.

La partie maçonnée des clôtures (en limite séparative et limite sur rue) devra avoir un aspect enduit à pierre vue, avec des « joints » de ton pierre ou un aspect enduit (de type finition moyenne gratté fin ou taloché moyen) dans des teintes beiges.

Des passages pour les petits animaux devront être prévus au niveau du sol (diamètre minimal de 6 cm), tous les 3,00 m minimum.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont interdits.

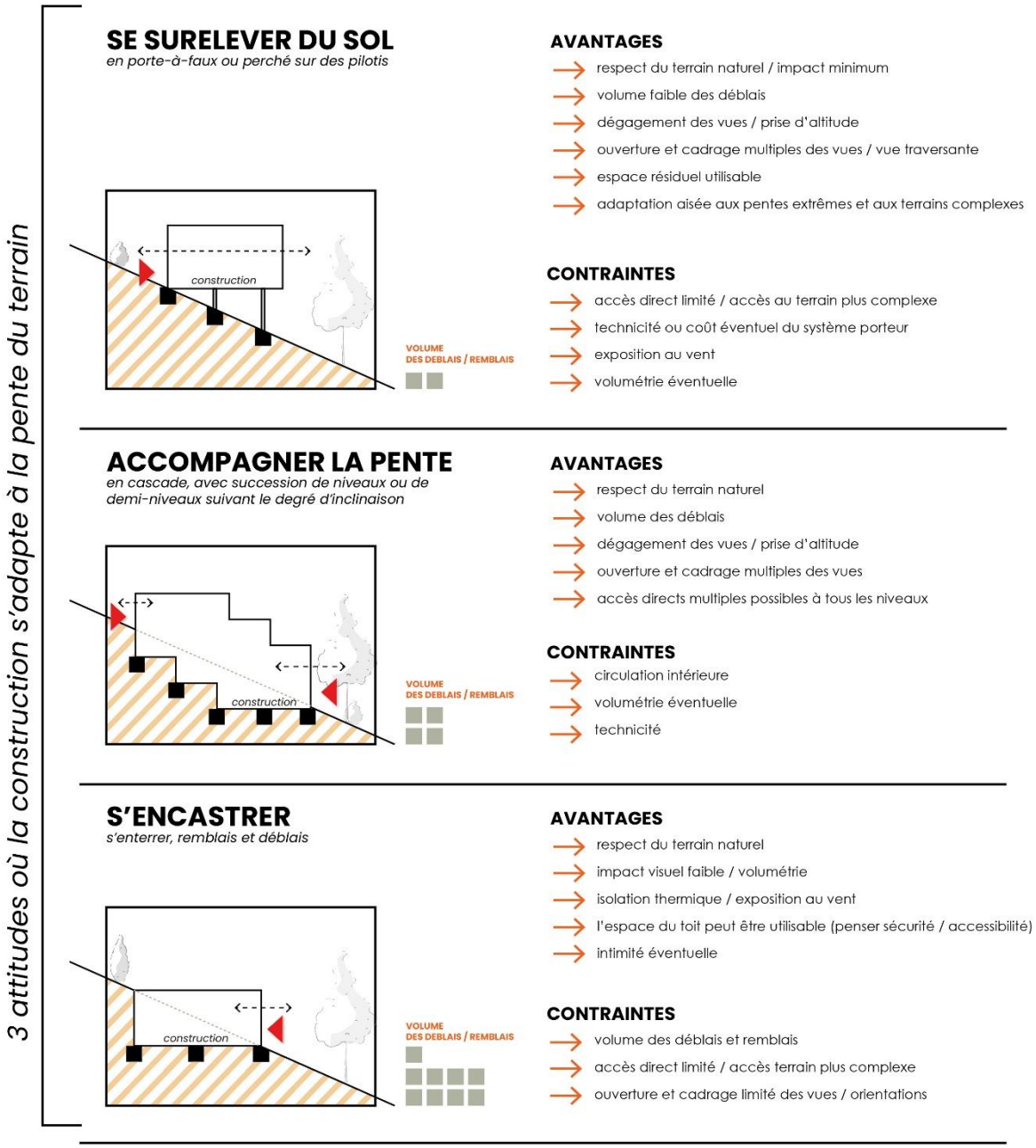
7-UA – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.



8-UA – STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales.

Non règlementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-UA – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

10-UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les fourreaux d'attente nécessaires à sa mise en service. Ces fourreaux devront pouvoir permettre l'installation de la fibre optique lors du raccordement à celle-ci.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

NB2 : Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-UB - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions[1] qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

2-UB - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Dans toute la zone, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- artisanat et commerce de détail ;
- commerce de gros ;
- cinéma ;
- hôtel ;
- autres hébergements touristiques ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

3-UB - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Non règlementé.

4-UB – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

[1] Se référer à l'article 6 pour connaître le détail des destinations de constructions.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-UB – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront s'implanter en limite séparative, ou à une distance minimale de 2 m de celles-ci.

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions situées sur une même unité foncière est non règlementée.

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.

Hauteur maximale

La hauteur frontale des constructions est limitée à 9 m (ou deux niveaux [R+1]).

6-UB – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant. Tout projet doit présenter une certaine unité architecturale (aspect, choix des couleurs et des matériaux).

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres.

Caractéristiques architecturales des façades :

Aspect général

Les façades devront être d'aspect enduit dans des teintes beiges.

Caractéristiques des balcons et garde-corps

Les balcons sont interdits dans la zone.

Les gardes corps seront d'aspect métal peint dans la gamme des couleurs choisies pour les menuiseries, avec une finition mate. Les garde-corps seront constitués d'éléments verticaux simples, sans galbe.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures devront présenter des proportions plus hautes que larges, à l'exception des éventuelles baies vitrées, vitrines et vérandas.

Les menuiseries des fenêtres seront en bois ou d'aspect bois ou métallique et devront avoir une teinte identique à la couleur des volets.

La pose des fenêtres devra respecter un retrait extérieur d'au moins 20 cm.

Les volets devront être de type battant à lames verticales et à cadre et seront à un ou deux vantaux (suivant la largeur de l'ouverture) d'aspect bois, et de teinte rouille ou bleu-gris, sauf pour les vitrines et vérandas, pour lesquelles les volets roulants sont autorisés, en sus des volets battants.

Les volets roulants sont autorisés sous conditions :

- de ne pas être de teinte blanche ;
- que le mécanisme d'enroulement (coffre) ne soit pas visible en façade mais intégré soit à l'intérieur de la construction, ou en ouvrage linteau maçonné.

Les portes seront d'aspect bois, dans des teintes soutenues, ou vitrées.

Les portails devront être en aspect bois ou métallique de couleur soutenue et de finition mate.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures devront présenter un minimum de deux pentes, sauf pour les annexes d'emprise au sol inférieure à 5 m, adossées à une construction (bâtiment, clôture…), pour lesquelles les toitures monopente sont autorisées.

Les faîtages devront être parallèles ou perpendiculaires aux voies environnantes.

La pente des toitures sera comprise entre 70 et 100% (soit entre 35 et 45°).

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées pour les constructions enterrées et semi-enterrées et sous condition de constituer une toiture végétalisée.

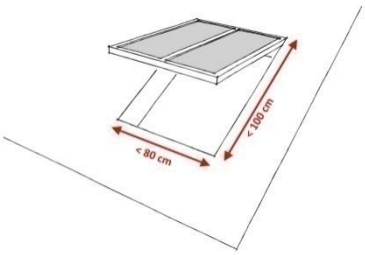
Couverture de la toiture

La couverture des toitures à pans sera d'aspect lauze ou ardoise.

Les toitures vitrées sont autorisées uniquement pour la réalisation de vérandas.

Fenêtres en toiture

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme de tabatières, s'inscrivant dans l'axe vertical des ouvertures de la façade qu'elles prolongent.



Autres éléments de toiture :

Les cheminées seront maçonnées dans un aspect similaire à celui de la façade. Les souches d'aspect métallique sont interdites.

Les descentes d'eau pluviale seront positionnées verticalement de préférence le long des chaines d'angle. Les gouttières et les descentes d'eau devront avoir un aspect métallique (zinc).

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2.8.), il convient de s'y référer.

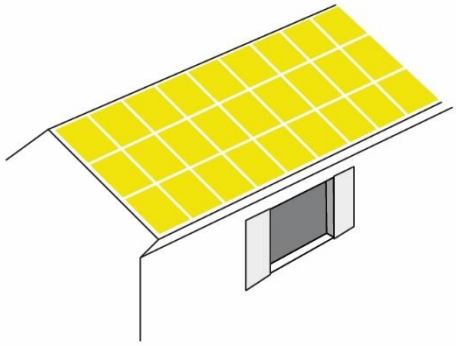
Toutefois, en cas de réalisation de clôtures, leur hauteur devra être inférieure à 1,80 m. En limite sur rue, les clôtures devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une grille métallique. Implantées ailleurs, ces clôtures pourront également être grillagées (maille souple non peinte).

Des passages pour les petits animaux devront être prévus au niveau du sol (diamètre minimal de 6 cm), tous les 3,00 m minimum.

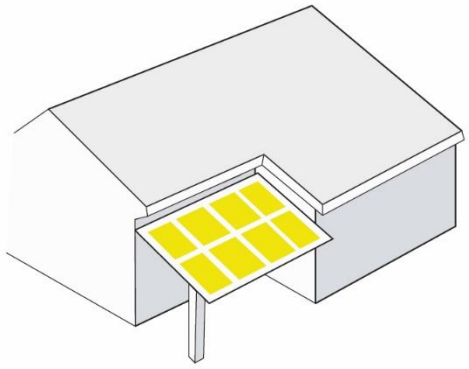
Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être prioritairement implantés en toiture.

Implantés en toiture, les panneaux devront s'inscrire dans la pente de la toiture (en intégration ou en surimposition accolé à la pente). Leur agencement ne devra pas se faire au détriment des qualités esthétiques de la construction. Aussi, une implantation sur l'intégralité d'un pan de toiture est recommandée. Les panneaux doivent présenter un aspect mat et devront être sans cadres ou avec des cadres de teinte anthracite afin d'éviter le carroyage.



> *Pan intégralement couvert*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*

7-UB – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

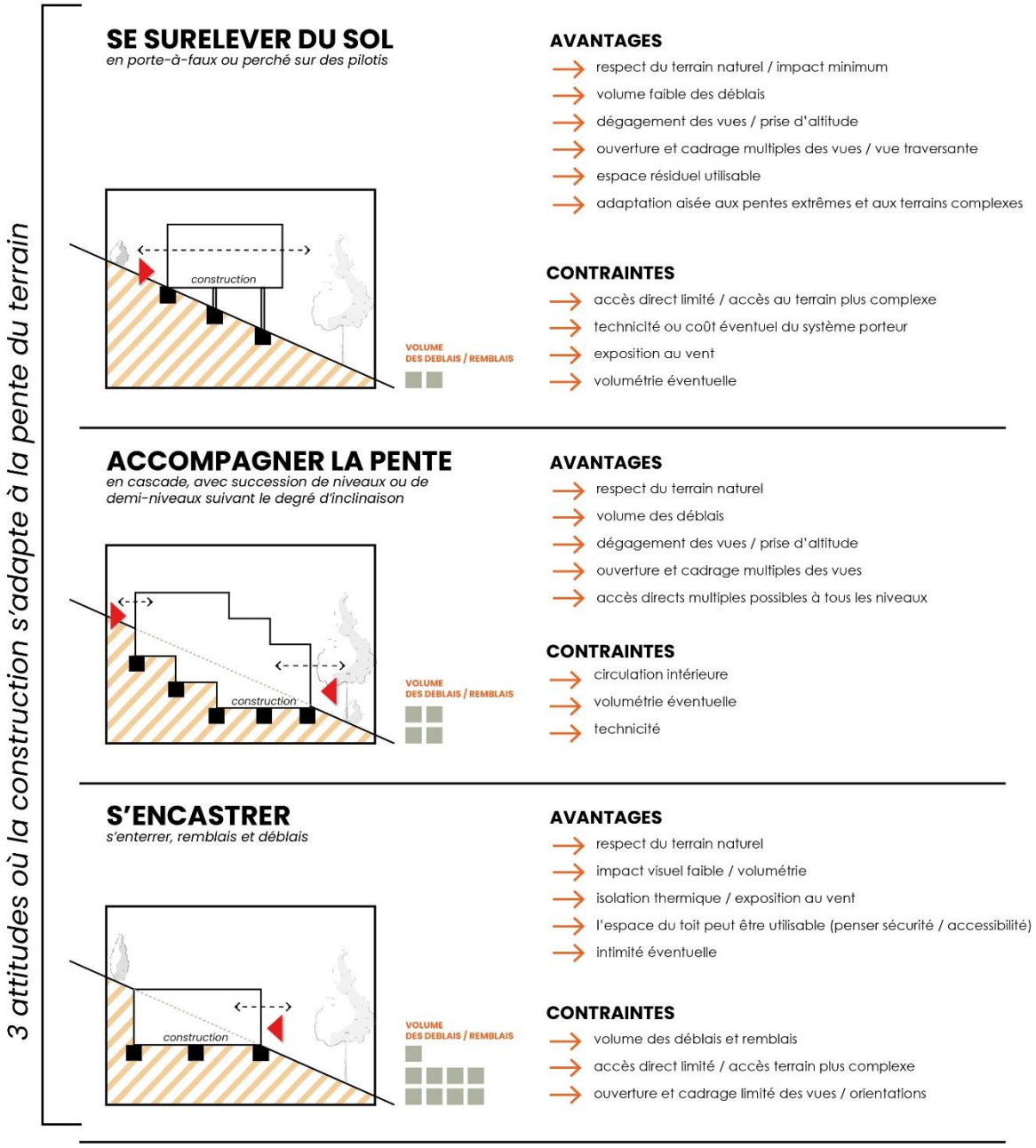
Au moins 25% de l'unité foncière concernée devra être végétalisée.

Les constructions devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.



8-UB – STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales.

Pour les constructions à destination de logement, il est imposé au moins une place par logement.

Pour les constructions à destination d'hébergement, il est imposé au moins une place par hébergement.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de la construction.

Toutes les places de stationnement devront avoir une largeur minimale de 2,30 m et 5 m de profondeur. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-UB – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

10-UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les fourreaux d'attente nécessaires à sa mise en service. Ces fourreaux devront pouvoir permettre l'installation de la fibre optique lors du raccordement à celle-ci.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-UC - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions[1] qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

2-UC - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Dans toute la zone, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- cinéma ;
- hôtel ;
- autres hébergements touristiques ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

3-UC - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Non règlementé.

4-UC – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

[1] Se référer à l'article 6 pour connaître le détail des destinations de constructions.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-UC – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions situées sur une même unité foncière est non règlementée.

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions est limitée à 9 m.

En cas d'aménagement, de réhabilitation, ou de démolition / reconstruction d'une construction observant une hauteur supérieure à 9 m, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

6-UC – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant. Tout projet doit présenter une certaine unité architecturale (aspect, choix des couleurs et des matériaux).

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres.

Caractéristiques architecturales des façades :

Aspect général

Les façades devront être d'aspect enduit dans des teintes beiges.

Caractéristiques des balcons et garde-corps

Les gardes corps seront d'aspect métal peint dans la gamme des couleurs choisies pour les menuiseries, avec une finition mate. Les garde-corps seront constitués d'éléments verticaux simples.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures devront présenter des proportions plus hautes que larges, à l'exception des éventuelles baies vitrées et vérandas.

Les menuiseries des fenêtres seront en bois ou d'aspect bois ou métallique et devront avoir une teinte identique à la couleur des volets.

Les volets devront être de type battant à lames verticales et seront à un ou deux vantaux (suivant la largeur de l'ouverture) d'aspect bois, et de teinte rouille ou bleu-gris, sauf pour les vitrines et vérandas, pour lesquels les volets battants ne sont pas requis.

Les volets roulants sont autorisés sous conditions :

- de ne pas être de teinte blanche ;
- que le mécanisme d'enroulement (coffre) ne soit pas visible en façade mais intégré soit à l'intérieur de la construction, ou en ouvrage linteau maçonné.

Les portes seront d'aspect « bois », dans des teintes soutenues, ou vitrées.

Les portails devront être en aspect bois ou métallique de couleur soutenue et de finition mate.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures devront présenter un minimum de deux pentes, sauf pour les annexes d'emprise au sol inférieure à 5 m, adossées à une construction (bâtiment, clôture…), pour lesquelles les toitures monopente sont autorisées.

La pente des toitures sera comprise entre 70 et 100% (soit entre 35 et 45°).

Les toitures terrasses sont également autorisées sous conditions :

- pour les constructions enterrées et semi-enterrées et sous condition de constituer une toiture végétalisée ;
- sous condition de constituer une toiture accessible (utilisation en terrasse), sur au maximum 30% d'une construction principale.

Couverture de la toiture

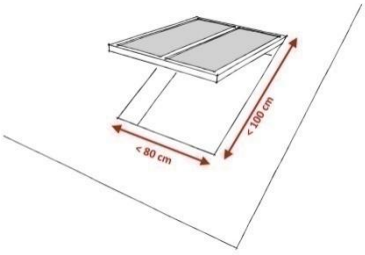
La couverture des toitures devra être d'aspect lauze ou ardoise et les tuiles devront être en forme d'écaille.

Les surélévations et extensions devront présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Les toitures vitrées sont autorisées uniquement pour la réalisation de vérandas.

Fenêtres en toiture :

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme de tabatières, s'inscrivant dans l'axe vertical des ouvertures de la façade qu'elles prolongent.



Autres éléments de toiture :

Les cheminées seront maçonnées dans un aspect similaire à celui de la façade. Les souches d'aspect métallique sont interdites.

Les descentes d'eau pluviale seront positionnées verticalement de préférence le long des chaines d'angle. Les gouttières et les descentes d'eau devront avoir un aspect métallique (zinc).

Caractéristiques des clôtures

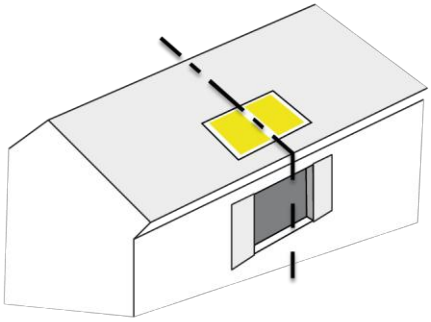
Les clôtures sont facultatives. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2.8.), il convient de s'y référer.

Toutefois, en cas de réalisation de clôtures, leur hauteur devra être inférieure à 1,80 m. Les clôtures devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage.

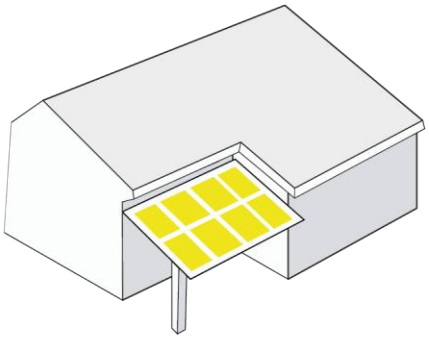
Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être prioritairement implantés en toiture.

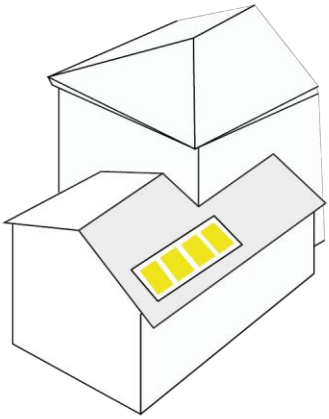
Implantés en toiture, les panneaux devront s'inscrire dans la pente de la toiture (en intégration ou en surimposition accolé à la pente). Leur agencement ne devra pas se faire au détriment des qualités esthétiques de la construction (par exemple, il conviendra de respecter le rythme des ouvertures ou l'axe de symétrie de la toiture dans la mesure du possible ou de la façade). Les panneaux doivent présenter un aspect mat et devront être sans cadres ou avec des cadres de teinte anthracite afin d'éviter le carroyage.



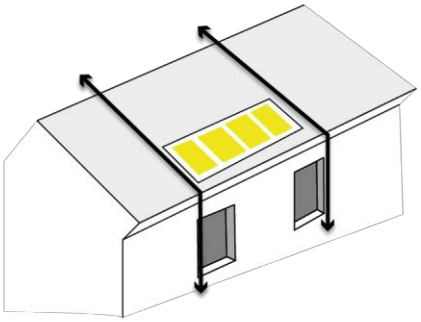
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

7-UC – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 40% de l'unité foncière concernée devra être végétalisée.

Les constructions devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

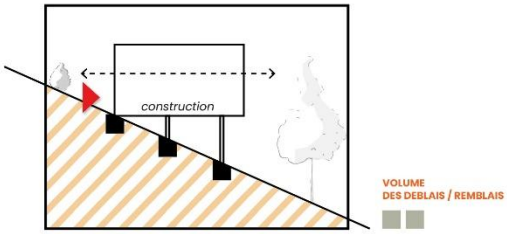
Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

3 attitudes où la construction s'adapte à la pente du terrain

SE SURELEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES

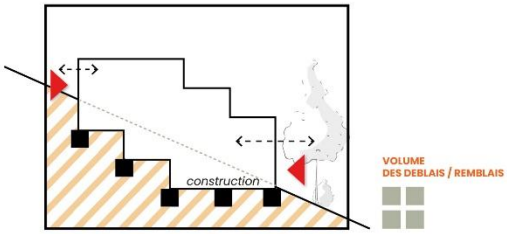
- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

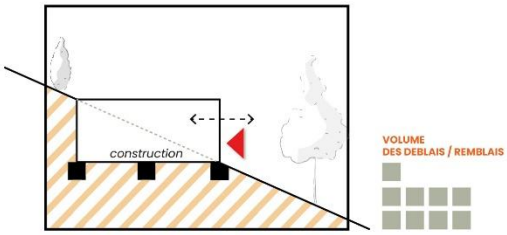
- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

8-UC – STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination de logement, il est imposé :

- une place par logement, pour les logements ayant une surface de plancher inférieure à 50 m^2 ;
- deux places par logement, pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 50 m^2.

Pour les constructions à destination d'hébergement, il est imposé au moins une place par hébergement.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de la construction.

Toutes les places de stationnement devront avoir une largeur minimale de 2,30 m et 5 m de profondeur. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-UC – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

10-UC - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les fourreaux d'attente nécessaires à sa mise en service. Ces fourreaux devront pouvoir permettre l'installation de la fibre optique lors du raccordement à celle-ci.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

NB2 : Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-UE - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions[1] précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

2-UE - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- commerce et activités de service ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.

3-UE - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les logements de fonction[2] en lien avec les destinations autorisées dans la zone sont uniquement autorisés sous condition d'être située en R+1 et d'être strictement affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Un seul logement, limité à 50 m² de surface de plancher est autorisé par construction et doit être réalisé dans le volume de la construction.

4-UE – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

[1] Se référer à l'article 6 pour connaître le détail des destinations de constructions.
[2] A noter que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous destination que le local principal. Ainsi, un logement de fonction d'une industrie est considéré avoir la destination d'industrie.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-UE – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Non règlementée.

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% du terrain d'assiette du projet.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la hauteur des constructions attenantes au sein de la zone.

Cette hauteur pourra toutefois être dépassée pour d'éventuels éléments techniques ponctuels.

6-UE – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant. Tout projet doit présenter une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs).

Caractéristiques architecturales des façades

Aspect général

Les façades devront être d'aspect enduit dans des teintes beiges.

Caractéristiques des balcons et garde-corps

Les gardes corps seront d'aspect métal peint dans la gamme des couleurs choisies pour les menuiseries, avec une finition mate.

Caractéristiques architecturales des toitures

Forme de la toiture

Les toitures devront présenter un minimum de deux pentes. Toutefois, pour les bâtiments accolés ou adossés à une construction principale, une pente unique pourra également être admise. Les toitures des annexes d'emprise au sol inférieure à 5 m, adossées à tout type de construction (annexe, clôture…), pourront également être monopente.

Les faîtages devront être perpendiculaires aux voies environnantes.

La pente des toitures sera comprise entre 70 et 100% (soit entre 35 et 45°).

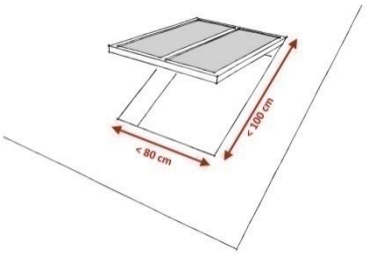
Les toitures terrasses sont uniquement autorisées pour les constructions enterrées et semi-enterrées et sous condition de constituer une toiture végétalisée.

Couverture de la toiture

La couverture des toitures à pans sera d'aspect lauze ou ardoise.

Fenêtres en toiture :

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme de tabatières, s'inscrivant dans l'axe vertical des ouvertures de la façade qu'elles prolongent. Une saillie maximale de 10 cm par rapport au nu extérieur de la couverture est autorisée.



Autres éléments de toiture :

Les cheminées seront maçonnées dans un aspect similaire à celui de la façade. Les souches d'aspect métallique sont interdites.

Les descentes d'eau pluviale seront positionnées verticalement de préférence le long des chaines d'angle. Les gouttières et les descentes d'eau devront avoir un aspect métallique (zinc).

Caractéristiques des clôtures

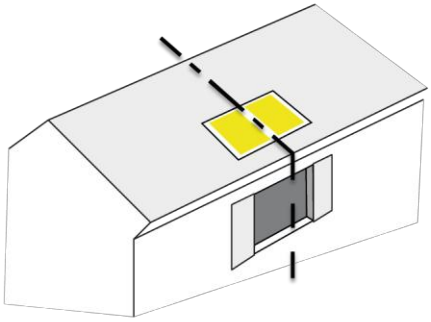
Les clôtures sont facultatives. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2.8.), il convient de s'y référer.

Toutefois, en cas de réalisation de clôtures, et sauf impératif technique, règlementaire ou sécuritaire dûment justifié, les clôtures devront être composées d'un grillage de couleur verte (maille souple non peinte) d'une hauteur maximale de 1,80 m.

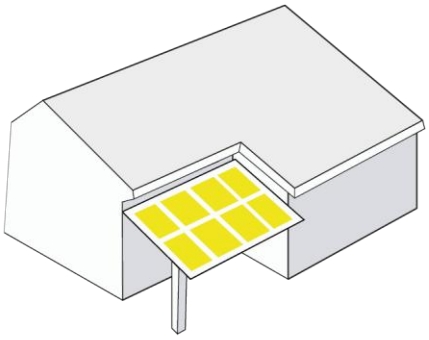
Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être prioritairement implantés en toiture.

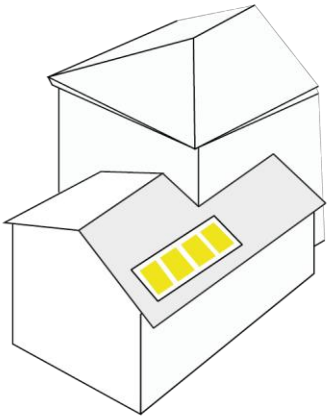
Implantés en toiture, les panneaux devront s'inscrire dans la pente de la toiture (en intégration ou en surimposition accolé à la pente). Leur agencement ne devra pas se faire au détriment des qualités esthétiques de la construction (par exemple, il conviendra de respecter le rythme des ouvertures ou l'axe de symétrie de la toiture dans la mesure du possible ou de la façade). Les panneaux doivent présenter un aspect mat et devront être sans cadres ou avec des cadres de teinte anthracite afin d'éviter le carroyage.



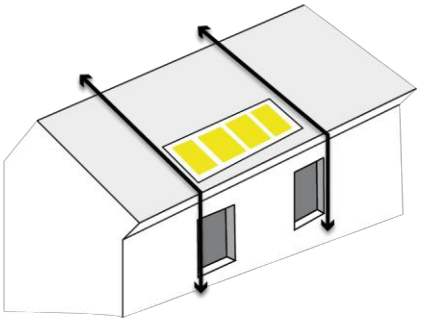
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

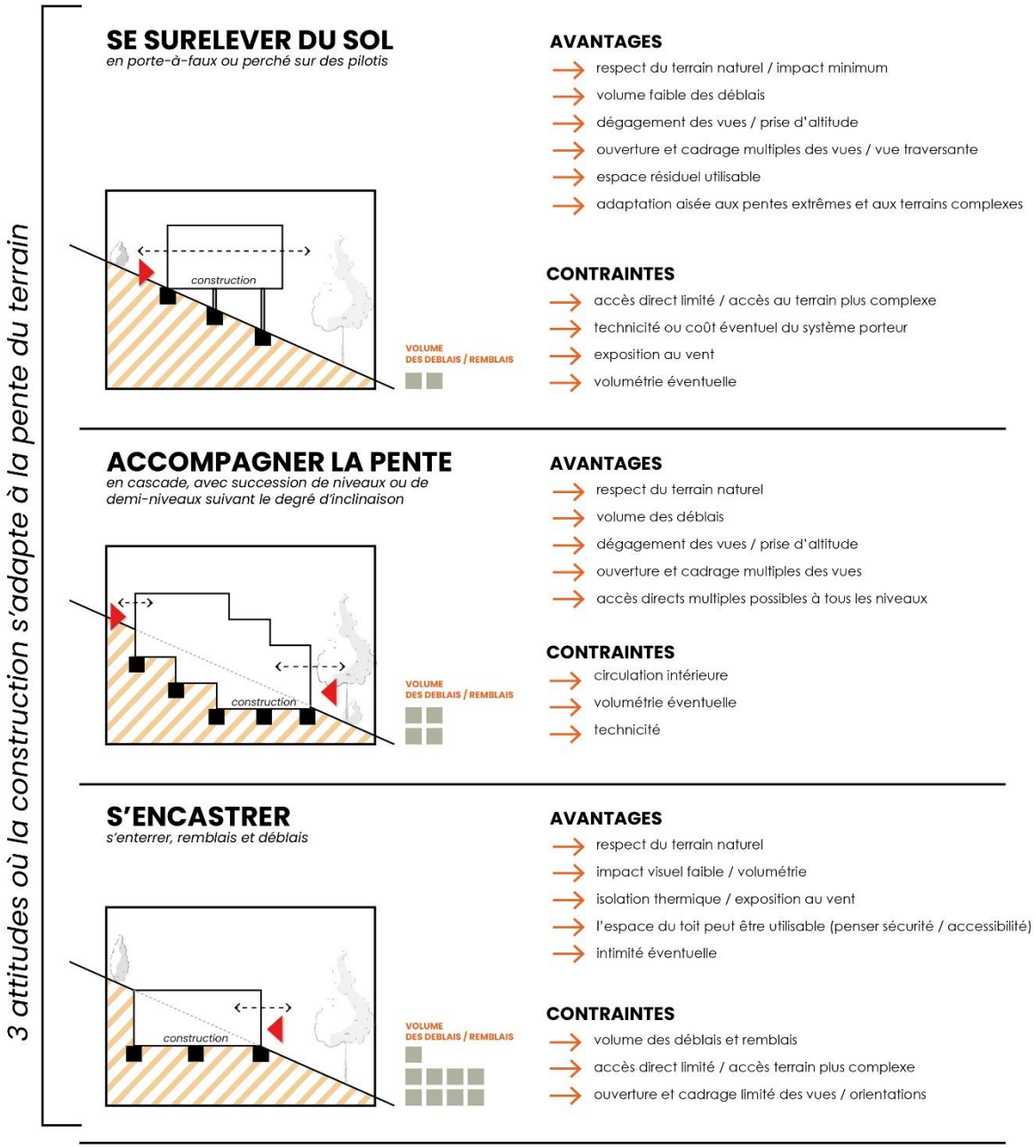
7-UE – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.



8-UE – STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales.

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-UE – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

10-UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les fourreaux d'attente nécessaires à sa mise en service. Ces fourreaux devront pouvoir permettre l'installation de la fibre optique lors du raccordement à celle-ci.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-UT - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions[1] qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

2-UT - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Dans toute la zone, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- cinéma ;
- hôtel ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

3-UT - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Non règlementé.

4-UT – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

[1] Se référer à l'article 6 pour connaître le détail des destinations de constructions.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-UT – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est non règlementée.

Les constructions devront s'implanter en limite séparative, ou à une distance minimale de 2 m de celles-ci.

Les constructions situées sur une même unité foncière est non règlementée. Toutefois, en cas de constructions accolées, un décroché entre les façades principales devra être observé (façades principales non alignées).

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% du terrain d'assiette du projet.

Hauteur maximale

La hauteur est limitée à 6 m pour les gîtes et à 9 m pour les bâtiments connexes.

En cas d'aménagement, de réhabilitation, ou de démolition / reconstruction d'une construction observant une hauteur supérieure à 9 m, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

6-UT – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant. Tout projet doit présenter une certaine unité architecturale (aspect, choix des couleurs et des matériaux).

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres.

Caractéristiques architecturales des façades :

Aspect général

Les façades devront être d'aspect pierre apparente, dans des teintes similaires à celles des constructions existantes environnantes.

Caractéristiques des balcons et garde-corps

Les gardes corps seront d'aspect métal peint dans la gamme des couleurs choisies pour les menuiseries, avec une finition mate. Les garde-corps seront constitués d'éléments verticaux simples.

Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries des fenêtres seront en bois ou d'aspect bois et devront avoir une teinte similaire aux menuiseries des autres constructions de la zone.

Les volets devront être de type battant à un ou deux vantaux seront (suivant la largeur de l'ouverture) ou coulissants. Ils seront à lames verticales, d'aspect bois et de teinte similaire aux volets des autres constructions de la zone.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures devront présenter un minimum de deux pentes, sauf pour les annexes d'emprise au sol inférieure à 5 m, adossées à une construction (bâtiment, clôture…), pour lesquelles les toitures monopente sont autorisées.

La pente des toitures sera comprise entre 70 et 100% (soit entre 35 et 45°).

Les toitures terrasses sont également autorisées pour les constructions enterrées et semi-enterrées et sous condition de constituer une toiture végétalisée.

Couverture de la toiture

La couverture des toitures sera d'aspect lauze ou ardoise.

Les surélévations et extensions devront présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Fenêtres en toiture :

Les châssis de toiture sont interdits.

Autres éléments de toiture :

Les cheminées seront maçonnées dans un aspect similaire à celui de la façade. Les souches d'aspect métallique sont interdites.

Les descentes d'eau pluviale seront positionnées verticalement de préférence le long des chaines d'angle. Les gouttières et les descentes d'eau devront avoir un aspect métallique (zinc).

Caractéristiques des clôtures

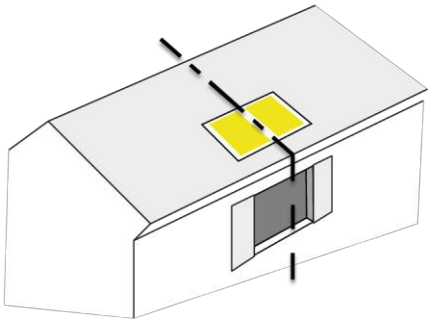
Les clôtures sont facultatives. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2.8.), il convient de s'y référer.

Toutefois, en cas de réalisation de clôtures, leur hauteur devra être inférieure à 1,50 m. Les clôtures devront être de type maçonné et d'aspect pierre apparente, dans des teintes similaires à celles des constructions existantes environnantes.

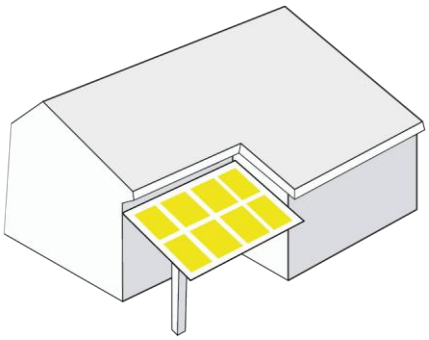
Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être prioritairement implantés en toiture.

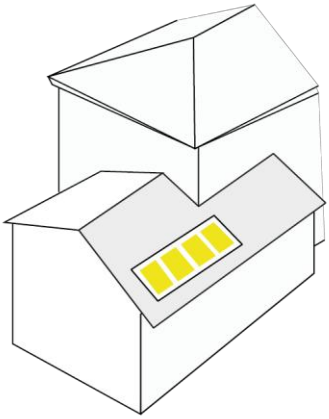
Implantés en toiture, les panneaux devront s'inscrire dans la pente de la toiture (en intégration ou en surimposition accolé à la pente). Leur agencement ne devra pas se faire au détriment des qualités esthétiques de la construction (par exemple, il conviendra de respecter le rythme des ouvertures ou l'axe de symétrie de la toiture dans la mesure du possible ou de la façade). Les panneaux doivent présenter un aspect mat et devront être sans cadres ou avec des cadres de teinte anthracite afin d'éviter le carroyage.



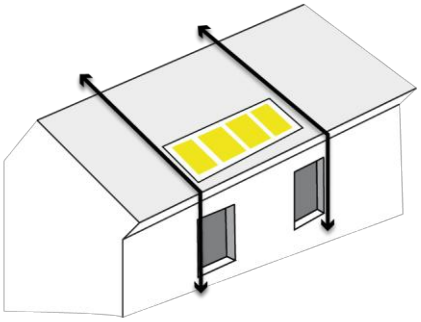
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

7-UT – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

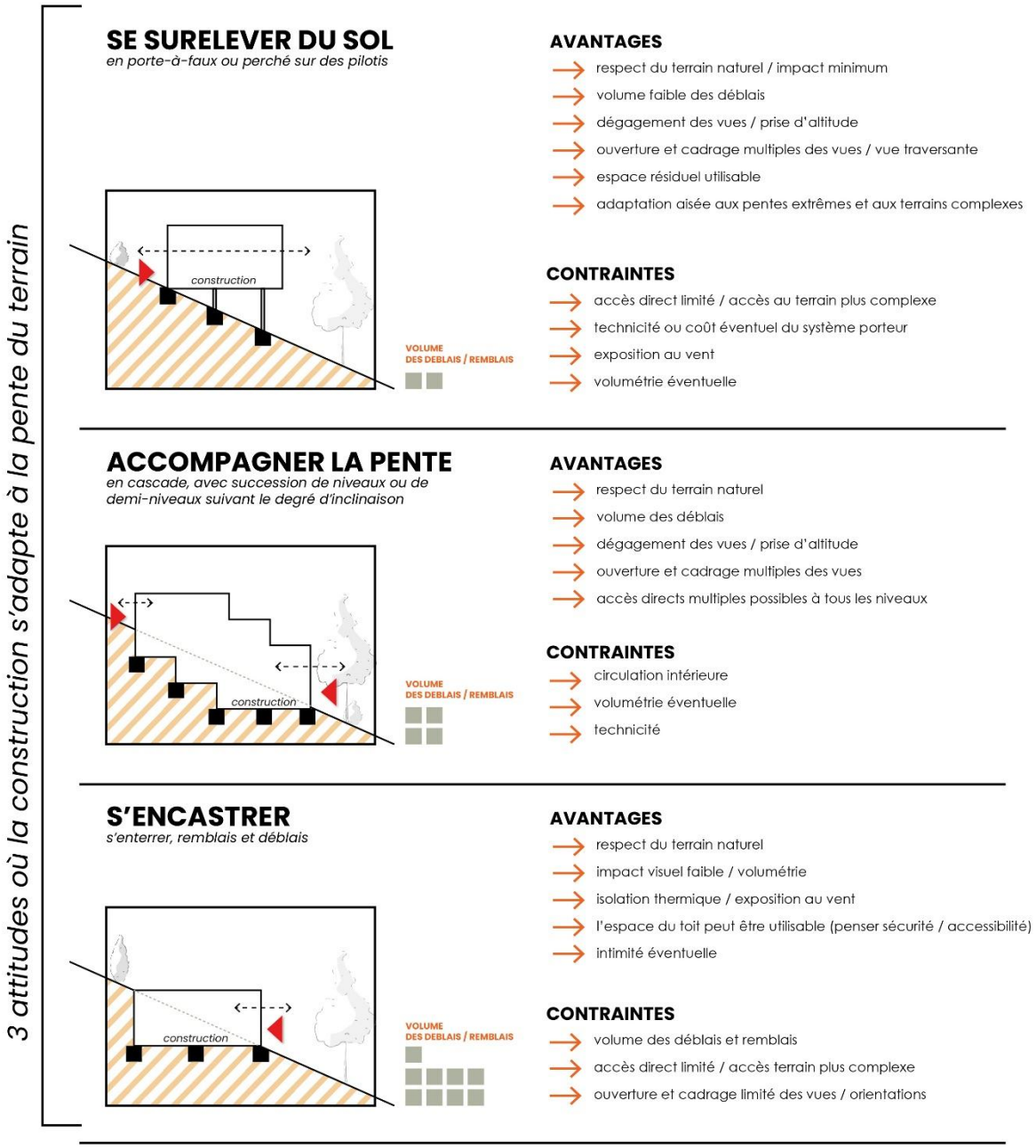
Au moins 80% de l'unité foncière concernée devra être végétalisée.

Les constructions devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.



8-UT – STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'autre hébergement touristique, il est imposé une place par hébergement.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de la construction.

Toutes les places de stationnement devront avoir une largeur minimale de 2,30 m et 5 m de profondeur. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-UT – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

10-UT - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les fourreaux d'attente nécessaires à sa mise en service. Ces fourreaux devront pouvoir permettre l'installation de la fibre optique lors du raccordement à celle-ci.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions[1] qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

2-1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Dans toute la zone, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerces et activités de service ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

3-1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

La destination d'habitation est autorisée uniquement sous la forme de constructions réversibles (se référer aux orientations d'aménagement et de programmation pour en connaître le détail) et dans la limite de 100 m^2 de surface de plancher par construction principale.

4-1AU – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

[1] Se référer à l'article 6 pour connaître le détail des destinations de constructions.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-1AU – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 2 m de celles-ci.

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions situées sur une même unité foncière est non règlementée.

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 100 m^2 par construction principale.

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics o des constructions présentant une mixité fonctionnelle est limitée à 250 m^2 par construction principale.

L'emprise au sol des annexes (toutes destinations confondues) est limitée à 20 m^2.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions est limitée à 6,00 m.

6-1AU – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant. Tout projet doit présenter une certaine unité architecturale (aspect, choix des couleurs et des matériaux).

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres.

Caractéristiques architecturales des façades :

Aspect général

Les façades devront être dans des teintes beiges ou devront présenter un aspect bois naturel.

Caractéristiques des balcons et garde-corps

Les gardes corps seront d'aspect métal peint dans la gamme des couleurs choisies pour les menuiseries, avec une finition mate. Les garde-corps seront constitués d'éléments verticaux simples.

Ouvertures et menuiseries

Les volets devront être de type battant ou coulissants ou roulants, dans des teintes sombres et mates.

En cas de volets roulants, ces derniers sont autorisés sous conditions :

- de ne pas être de teinte blanche ;
- que le mécanisme d'enroulement (coffre) ne soit pas visible en façade mais intégré soit à l'intérieur de la construction, ou en ouvrage linteau maçonné.

Les menuiseries des fenêtres devront avoir une teinte identique à la couleur des volets.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures devront présenter un minimum de deux pentes, sauf pour les annexes d'emprise au sol inférieure à 5 m, adossées à une construction (bâtiment, clôture…), pour lesquelles les toitures monopente sont autorisées.

Les faîtages devront être parallèles ou perpendiculaires aux voies environnantes.

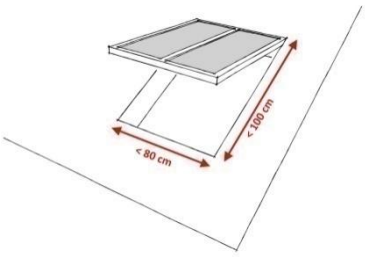
Les toitures terrasses sont également autorisées.

Couverture de la toiture

La couverture des toitures sera de teinte ardoise.

Fenêtres en toiture

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme de tabatières, s'inscrivant dans l'axe vertical des ouvertures de la façade qu'elles prolongent. Une saillie maximale de 10 cm par rapport au nu extérieur de la couverture est autorisée.



Autres éléments de toiture

Les descentes d'eau pluviale seront positionnées verticalement de préférence le long des chaines d'angle. Les gouttières et les descentes d'eau devront avoir un aspect métallique.

Caractéristiques des clôtures

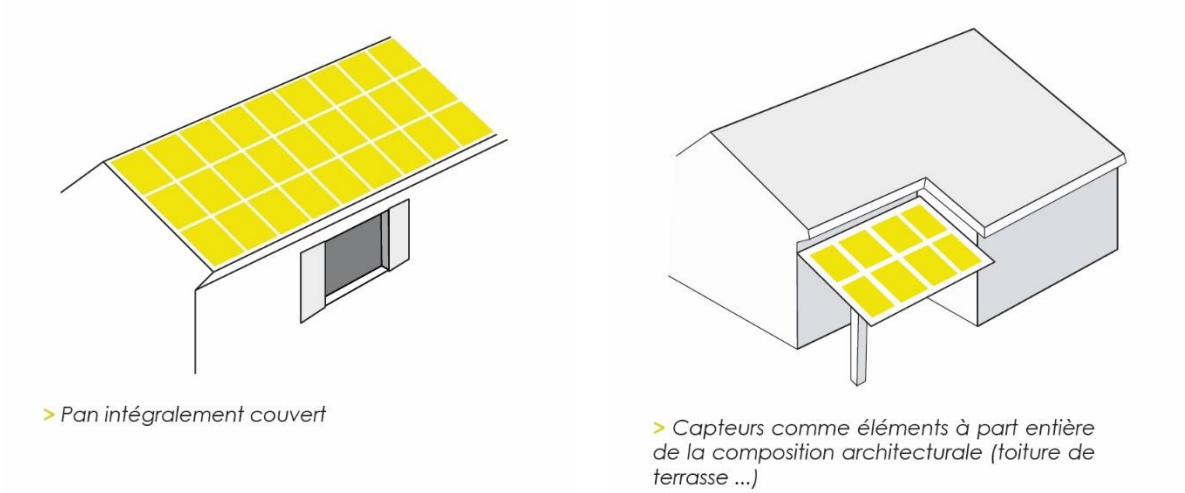
Les clôtures sont facultatives. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2.8.), il convient de s'y référer.

Toutefois, en cas de réalisation de clôtures, leur hauteur devra être inférieure à 1,80 m. Les clôtures devront être composées d'un grillage uniquement.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être prioritairement implantés en toiture. Ils ne devront pas présenter de covisibilité depuis et vers le Castelas.

Implantés en toiture, les panneaux devront s'inscrire dans la pente de la toiture (en intégration ou en surimposition accolé à la pente). Leur agencement ne devra pas se faire au détriment des qualités esthétiques de la construction. Aussi, une implantation sur l'intégralité d'un pan de toiture est recommandée. Les panneaux doivent présenter un aspect mat et devront être sans cadres ou avec des cadres de teinte anthracite afin d'éviter le carroyage.



7-1AU – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 80% de l'unité foncière concernée devra être végétalisée.

Les constructions devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

8-1AU – STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination de logement, il est imposé une place par logement.

Pour les constructions à destination d'hébergement, il est imposé au moins une place par hébergement.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de la construction.

Toutes les places de stationnement devront avoir une largeur minimale de 2,30 m et 5 m de profondeur. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-1AU – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

10-1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les nouvelles constructions principales doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les fourreaux d'attente nécessaires à sa mise en service. Ces fourreaux devront pouvoir permettre l'installation de la fibre optique lors du raccordement à celle-ci.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).

En cœur de parc du parc national des Cévennes, conformément à l'article L. 331-4 du code de l'environnement, en dehors des espaces urbanisés[1] définis dans le décret de création de chaque parc, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien normal et, pour les équipements d'intérêt général, de grosses réparations, les constructions et les installations sont interdits, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du parc délivrée après avis de son conseil scientifique ou, sur délégation, du président de ce dernier.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1- A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisés les destinations de constructions[2] soumises à conditions particulière détaillé dans la règle 3-A.

2- A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions n'étant pas autorisées dans la règle 3-A sont interdites.

3- A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Au sein de la zone A (hors secteurs spécifiques), sont autorisées :

- la destination d'exploitation agricole, dans la limite de celle-ci incluant notamment :
    - les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces constructions devront être situées dans le volume de la construction existante ou à proximité d'un bâtiment agricole technique, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments.
    - les serres, sous réserve d'avoir une emprise au sol maximale de 2000 m² par exploitation ;

[1] Le décret de création du parc liste les lieux-dits suivants à Barre des Cévennes : Le Malhautard, Le Malhautier, Le Vergougnous, Les Balmes, Le Barthas, La Cure, Le Crémadet, Billière, Le Pesquier, Le Bouquet, La Croix, l'Hermet, La Castelle, Le Pont des Crozes.
[2] Se référer à l'article 6 pour connaître le détail des destinations de constructions.

    - les tunnels d'élevage.

- La destination de logements, uniquement sous la forme d'extensions et d'annexes, hors cœur de parc national et dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
    - les extensions, dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction existante avant travaux, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale ;
    - les annexes aux constructions existantes, dans la limite de :
        - 3 annexes par unités foncière y compris les annexes existantes
        - 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes, y compris les annexes existantes, et de 20 m² d'emprise au sol et surface de plancher maximum par annexe. Les annexes ne pourront pas être accolées entre elles et devront être situées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale. Dans le secteur soumis aux OAP « Le Stade », cette distance pourra être portée à 100 m pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 5 m^2 ou pour les annexes de type « serre maraîchère ».
- La destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux conditions cumulatives :
    - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
    - sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques …) ;
    - ou dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée

Dans les secteurs Aa, sont autorisées :

- La destination de logements, uniquement sous la forme d'extensions et d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
    - les extensions, uniquement hors cœur de parc national et dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction existante avant travaux, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale ;
    - les annexes aux constructions existantes, dans la limite de :
        - 3 annexes par unités foncière y compris les annexes existantes
        - 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes, y compris les annexes existantes, et de 20 m² d'emprise au sol et surface de plancher maximum par annexe. Les annexes ne pourront pas être accolées entre elles et devront être situées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale.
- La destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux conditions cumulatives :

- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques …) ;

Dans le secteur Ap, sont autorisées :

- La destination de logements, uniquement sous la forme d'annexes de type « abri de jardin » et dans la limite de 5 m^2 d'emprise au sol sur l'ensemble du terrain d'assiette et sous réserve d'être implanté dans les secteurs tramés dans un objectif de protection des jardins au règlement graphique. Ces annexes ne devront pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- La destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux conditions cumulatives :
  - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques …) ;
  - ou dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée

Dans le secteur Acamp1, sont autorisées :

- la destination d'exploitation agricole, celle-ci incluant notamment :
  - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production :
    - sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
    - sous condition d'être situées dans un rayon de 100 m de la construction principale ;
    - sous condition de recueillir un avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- La destination de logements, uniquement sous la forme d'extensions et d'annexes et dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - les extensions, dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction existante avant travaux, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale ;

    - les annexes aux constructions existantes, dans la limite de :
        - 3 annexes par unités foncière y compris les annexes existantes
        - 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes, y compris les annexes existantes, et de 20 m² d'emprise au sol et surface de plancher maximum par annexe. Les annexes ne pourront pas être accolées entre elles et devront être situées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale.

- La destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux conditions cumulatives :
    - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
    - sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques …) ;
- La destination d'autres hébergements touristiques est autorisée :
    - Uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes de constructions existantes, ou d'installations autorisées en lien avec l'activité de camping (assimilées aux caravanes ou aux résidences mobiles de loisirs en fonction du type d'autorisation dont bénéficie le camping).
        - Les extensions, dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction existante avant travaux, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale ;
        - Les annexes, dans la limite de 20 m^2 d'emprise au sol par annexe. Les annexes ne pourront pas être accolées entre elles.

Dans le secteur Acamp2, sont autorisées :

- La destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux conditions cumulatives :
    - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
    - sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques …) ;
- La destination d'autres hébergements touristiques est autorisée :
    - Uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes de constructions existantes, ou d'installations autorisées en lien avec l'activité de camping (assimilées aux caravanes ou aux résidences mobiles de loisirs en fonction du type d'autorisation dont bénéficie le camping).

- Les extensions, dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction existante avant travaux, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale ;
- Les annexes, dans la limite de 20 m^2 d'emprise au sol par annexe. Les annexes ne pourront pas être accolées entre elles.

4- A – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5- A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone A (hors secteurs spécifiques) et les secteurs Ap, les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Dans les secteur Aa, Acamp1, Acamp2, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est non règlementée.

Nonobstant le paragraphe précédent, dans l'ensemble de la zone, les extensions de bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU pourront être réalisées dans le prolongement d'un bâtiment existant si son implantation ne correspond pas au recul minimal imposé par le PLU.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone A (hors secteurs spécifiques) et les secteurs Ap, les constructions doivent s'implanter à au moins 2,00 m des limites séparatives.

Dans les secteurs Aa, Acamp1, Acamp2, l'implantation par rapport aux limites séparatives est non règlementée.

Nonobstant le paragraphe précédent, dans l'ensemble de la zone, les extensions de bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU pourront être réalisées dans le prolongement d'un bâtiment existant si son implantation ne correspond pas au recul minimal imposé par le PLU.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans la zone A (hors secteurs spécifiques) :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles doivent être implantées dans un rayon de 100 m par rapport à la construction principale.
- les annexes à destination de logement doivent être implantées dans un rayon de 20 m de la construction principale. Dans le secteur soumis aux OAP « Le Stade », cette distance pourra être portée à 100 m pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 5 m2 ou pour les annexes de type « serre maraîchère ».

Dans les secteurs Aa, les annexes à destination de logement doivent être implantées dans un rayon de 20 m de la construction principale.

Dans le secteur Acamp1 :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles doivent être implantées dans un rayon de 100 m par rapport à la construction principale.
- les annexes à destination de logement ou d'autres hébergements touristiques doivent être implantées dans un rayon de 20 m de la construction principale.

Dane le secteur Acamp2 :

- les annexes à destination d'autres hébergements touristiques doivent être implantées dans un rayon de 20 m de la construction principale.

NB : certaines constructions agricoles peuvent être soumises à des conditions de distance d'implantation ou d'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, et réciproquement. Cf. dispositions générales « réciprocité avec les bâtiments agricoles ».

Emprise au sol maximale :

Dans la zone A et Acamp1 (hors secteurs spécifiques), l'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 1000 m^2 par unité de construction, sauf pour les serres agricoles, pour lesquelles l'emprise au sol maximale est de 2000 m^2 par exploitation.

Dans les secteurs Acamp1 et Acamp2, l'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'autres hébergements touristiques est limitée à 20 m^2 d'emprise au sol.

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol est non règlementée.

Hauteur maximale

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

- La hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage …), est fixée à 9,00 m, sauf pour les éléments techniques ponctuels (silos …).
- La hauteur maximale des autres constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 6,00 m.

Pour les constructions à destination de logement et d'autres hébergements touristiques :

- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur de la construction existante ;
- La hauteur des annexes est limitée à 3,00 m.

Pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, la hauteur maximale est fixée à 6,00 m.

6- A – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant. Tout projet doit présenter une certaine unité architecturale (aspect, choix des couleurs et des matériaux).

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres ni tunnels d'élevage, ni aux caravanes, habitations légères de loisirs ou aux résidences mobiles de loisirs pouvant être autorisées dans certains secteurs de la zone.

Caractéristiques architecturales des façades :

Aspect général

Les façades devront être :

- soit d'aspect enduit dans des teintes beiges (l'emploi de chaux et de sable est alors recommandé) ;
- soit d'aspect bardage en bois naturel ;
- soit d'aspect pierre apparente pour les murs en pierres de taille appareillées de manière régulière. Pour ces derniers, le changement d'aspect pour un aspect enduit est interdit.

En cas d'extension d'une construction existante ayant un aspect des façades différent de ceux énoncés, les façades de l'extension pourront également présenter un aspect identique à celle de la construction existante.

Les décors et éléments de modénature sont à conserver, restaurer ou restituer.

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont interdits.

Caractéristiques des balcons et garde-corps

Les gardes corps seront d'aspect métal peint dans des teintes sombres et mates, et dans la gamme des couleurs choisies pour les menuiseries. Les garde-corps seront constitués d'éléments verticaux simples, sans galbe.

Ouvertures et menuiseries

Sauf pour les constructions à destination d'exploitation agricole, les ouvertures devront présenter des proportions plus hautes que larges. Les ouvertures voutées des constructions existantes devront être conservées.

Les menuiseries des fenêtres des constructions existantes en date d'approbation du PLU seront en bois ou d'aspect bois et devront avoir une teinte identique à la couleur des volets.

Les menuiseries des fenêtres des nouvelles constructions pourront avoir un aspect métallique sombre en plus des aspect autorisés pour les constructions existantes.

En cas de pose de nouvelles fenêtres sur une construction existante en date d'approbation du PLU, les nouvelles menuiseries s'inscriront dans les feuillures existantes. La pose type « rénovation » est interdite. Si les percements sont nouveaux, la menuiserie sera positionnée dans un retrait similaire à

celles déjà en place. Sur une nouvelle construction, la pose des fenêtres devra respecter un retrait extérieur d'au moins 20 cm.

Sauf pour les constructions à destination d'exploitation agricole, les volets devront être de type battant à lames verticales et à cadre, et seront à un ou deux vantaux (suivant la largeur de l'ouverture) d'aspect bois, et de teinte rouille ou bleu-gris. Les volets roulants sont interdits.

Les portes seront d'aspect bois avec des panneaux moulurés, dans des teintes soutenues. Les impostes vitrées sont autorisées. Les portes anciennes devront être préservées, sauf impératif technique.

Les portails devront être d'aspect bois ou métallique de couleur soutenue et de finition mate.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures devront présenter un minimum de deux pentes, sauf pour les annexes d'emprise au sol inférieure à 5 m, adossées à une construction (bâtiment, clôture…), pour lesquelles les toitures monopente sont autorisées.

La pente des toitures sera comprise entre 70 et 100% (soit entre 35 et 45°), sauf pour les extensions des constructions existantes ayant une inclinaison différente, auquel cas l'inclinaison initiale pourra être reproduite pour l'extension.

Les toitures terrasses sont également autorisées pour les constructions enterrées et semi-enterrées et sous condition de constituer une toiture végétalisée.

Couverture de la toiture

Sauf pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la couverture des toitures sera d'aspect lauze ou ardoise.

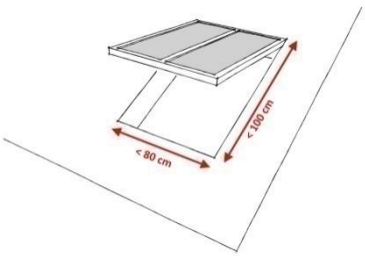
Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la toiture présentera une teinte ardoise.

Les surélévations et extensions devront présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Les toitures vitrées sont autorisées uniquement pour la réalisation de vérandas.

Fenêtres en toiture :

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme d'une tabatière, s'inscrivant dans l'axe vertical des ouvertures de la façade qu'elles prolongent.



Autres éléments de toiture :

Les débords de toits et chevrons des constructions existantes doivent être préservées, restaurées ou restitués.

Les cheminées seront maçonnées dans un aspect similaire à celui de la façade. Les souches d'aspect métallique sont interdites.

Les descentes d'eau pluviale seront positionnées verticalement de préférence le long des chaines d'angle. Les gouttières et les descentes d'eau devront avoir un aspect métallique (zinc).

Caractéristiques des clôtures

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2.8.), il convient de s'y référer.

En cas d'édification d'une clôture, celles-ci doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

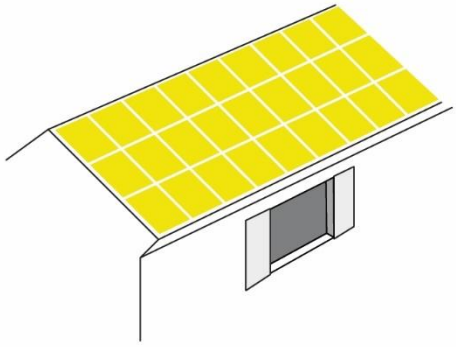
- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toutefois être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Dans ce cas, les clôtures devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m.

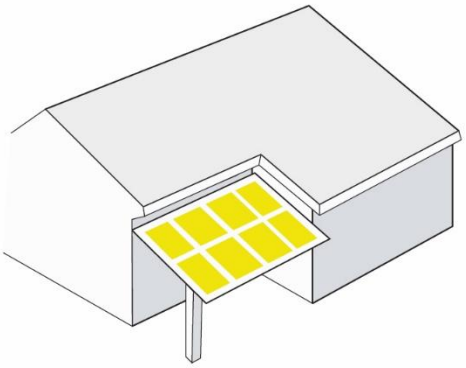
Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être prioritairement implantés en toiture.

Implantés en toiture, les panneaux devront s'inscrire dans la pente de la toiture (en intégration ou en surimposition accolé à la pente). Leur agencement ne devra pas se faire au détriment des qualités esthétiques de la construction. Aussi, une implantation sur l'intégralité d'un pan de toiture est recommandée. Les panneaux doivent présenter un aspect mat et devront être sans cadres ou avec des cadres de teinte anthracite afin d'éviter le carroyage.



> *Pan intégralement couvert*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*

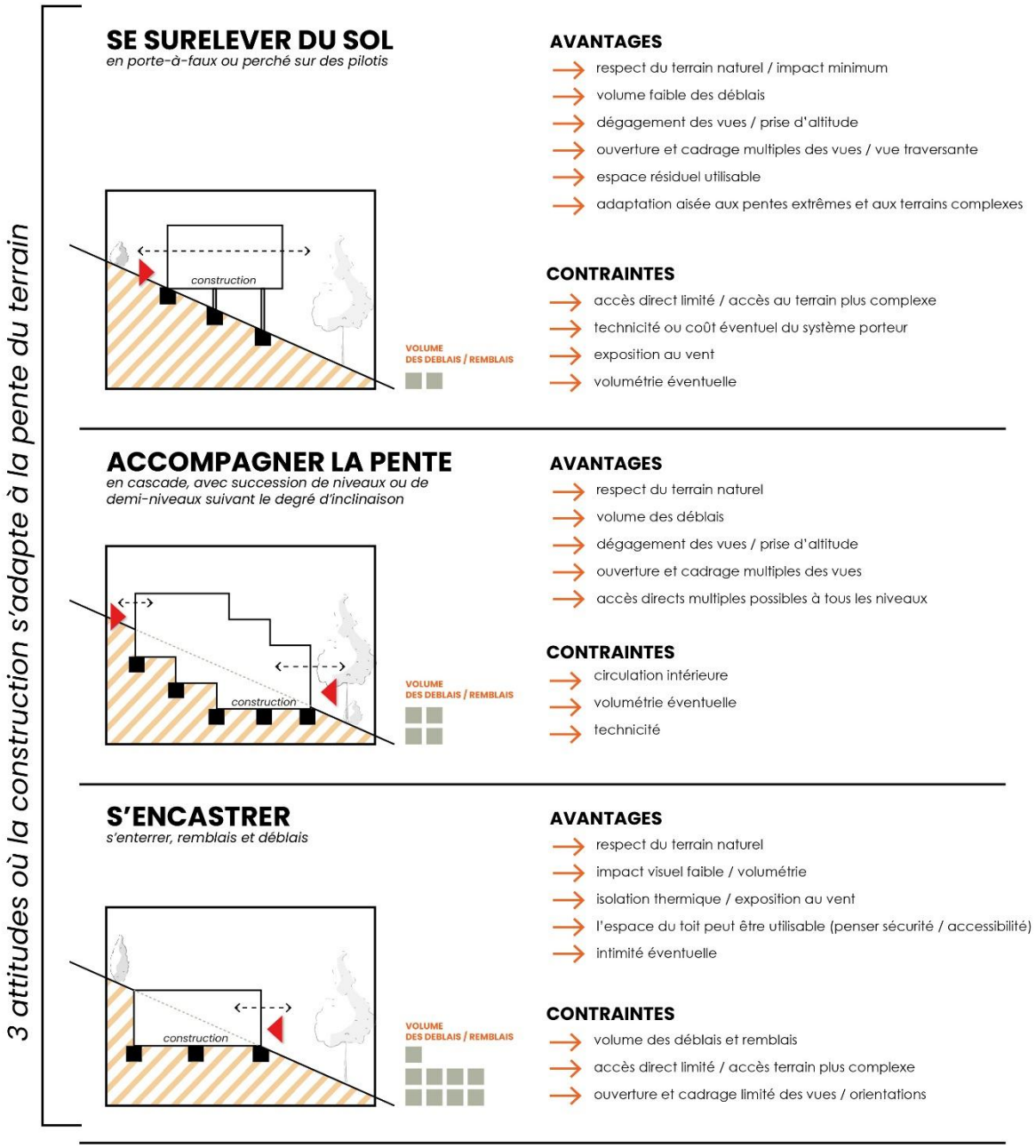
7- A – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, les constructions devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les places de stationnement extérieures devront être perméables.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.



8- A – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Cf. dispositions générales.

Pour les constructions à destination de logements, il est imposé :

- une place par logement, pour les logements ayant une surface de plancher inférieure à 50 m^2 ;
- deux places par logement, pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 50 m^2.

Pour les constructions à destination d'autres hébergements touristiques, il est imposé un minimum d'une place de stationnement par chambre, habitations légères de loisirs, résidence mobile de loisirs, par caravane, et par emplacement libre (l'emplacement libre pouvant contenir l'espace nécessaire au stationnement du véhicule). Le projet doit également prendre en compte un nombre minimal de places réservé au personnel.

Pour les autres destinations de construction, le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9- A – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

10- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non règlementé.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).

En cœur de parc du parc national des Cévennes, conformément à l'article L. 331-4 du code de l'environnement, en dehors des espaces urbanisés[1] définis dans le décret de création de chaque parc, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien normal et, pour les équipements d'intérêt général, de grosses réparations, les constructions et les installations sont interdits, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du parc délivrée après avis de son conseil scientifique ou, sur délégation, du président de ce dernier.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1- N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisés :

- les destinations de constructions[2] soumises à conditions particulière détaillé dans la règle 3-N.

2- N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions n'étant pas autorisées dans les règles 1-N et 3-N sont interdites.

3- N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Au sein de la zone N (hors secteur Nep et Np), sont autorisés :

- la destination d'exploitation forestière, dans la limite de 500 m² d'emprise au sol par construction.
- la destination d'exploitation agricole, à condition :
  - d'être nécessaires à une activité de pastoralisme, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ;
  - d'être nécessaires à une activité de castanéiculture, et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol ;

[1] Le décret de création du parc liste les lieux-dits suivants à Barre des Cévennes : Le Malhautard, Le Malhautier, Le Vergougnous, Les Balmes, Le Barthas, La Cure, Le Crémadet, Billière, Le Pesquier, Le Bouquet, La Croix, l'Hermet, La Castelle, Le Pont des Crozes.
[2] Se référer à l'article 6 pour connaître le détail des destinations de constructions.

- la destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics est autorisée, aux conditions cumulatives :
    - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
    - sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques …) ;

Dans le secteur Nep, seule la destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics est autorisée, uniquement sous la forme d'aménagements ou de constructions de faibles dimensions connexes au caractère de jardin public de la zone, dans la limite de 20 m^2 d'emprise au sol.

Dans le secteur Np, seule la destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics est autorisée, uniquement sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures.

4- N – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5- N – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Nonobstant le paragraphe précédent, dans l'ensemble de la zone, les extensions de bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU pourront être réalisées dans le prolongement d'un bâtiment existant si son implantation ne correspond pas au recul minimal imposé par le PLU.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent s'implanter à au moins 2,00 m des limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, dans l'ensemble de la zone, les extensions de bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU pourront être réalisées dans le prolongement d'un bâtiment existant si son implantation ne correspond pas au recul minimal imposé par le PLU.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementée.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation forestière est limitée à 500 m^2 par construction.

L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée :

- à 50 m^2 d'emprise au sol pour les constructions nécessaires à une activité de pastoralisme ;
- à 100 m^2 d'emprise au sol pour les constructions nécessaires à une activité de castanéiculture.

Dans le secteur Nep, l'emprise au sol des nouvelles constructions sera limitée à 20 m^2 par construction.

Hauteur maximale :

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

Pour les constructions à destination d'exploitation forestière, la hauteur maximale est fixée à 9,00 m.

Pour les constructions principales des autres destinations, la hauteur est limitée à 6,00 m.

6- N – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant. Tout projet doit présenter une certaine unité architecturale (aspect, choix des couleurs et des matériaux).

Caractéristiques architecturales des façades :

Aspect général

Les façades devront être :

- soit d'aspect enduit dans des teintes beiges (l'emploi de chaux et de sable est alors recommandé) ;
- soit d'aspect pierre apparente pour les murs en pierres de taille appareillées de manière régulière. Pour ces derniers, le changement d'aspect pour un aspect enduit est interdit.

Les décors et éléments de modénature sont à conserver, restaurer ou restituer.

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont interdits.

Caractéristiques des balcons et garde-corps

Les gardes corps seront d'aspect métal peint dans des teintes sombres et mates, et dans la gamme des couleurs choisies pour les menuiseries. Les garde-corps seront constitués d'éléments verticaux simples, sans galbe.

Ouvertures et menuiseries

Sauf pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, les ouvertures devront présenter des proportions plus hautes que larges. Les ouvertures voutées des constructions existantes devront être conservées.

Les menuiseries des fenêtres des constructions existantes en date d'approbation du PLU seront en bois ou d'aspect bois et devront avoir une teinte en bois peint identique à la couleur des volets.

Les menuiseries des fenêtres des nouvelles constructions pourront avoir un aspect métallique sombre en plus des aspect autorisés pour les constructions existantes.

En cas de pose de nouvelles fenêtres sur une construction existante en date d'approbation du PLU, les nouvelles menuiseries s'inscriront dans les feuillures existantes. La pose type « rénovation » est interdite. Si les percements sont nouveaux, la menuiserie sera positionnée dans un retrait similaire à celles déjà en place. Sur une nouvelle construction, la pose des fenêtres devra respecter un retrait extérieur d'au moins 20 cm.

Sauf pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestières, les volets devront être de type battant à lames verticales et à cadre, et seront à un ou deux vantaux (suivant la largeur de l'ouverture) d'aspect bois, et de teinte rouille ou bleu-gris. Les volets roulants sont interdits.

Les portes seront d'aspect bois avec des panneaux moulurés, dans des teintes soutenues. Les impostes vitrées sont autorisées. Les portes anciennes devront être préservées, sauf impératif technique.

Les portails devront être d'aspect bois ou métallique de couleur soutenue et de finition mate.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures devront présenter un minimum de deux pentes, sauf pour les annexes d'emprise au sol inférieure à 5 m, adossées à une construction (bâtiment, clôture…), pour lesquelles les toitures monopente sont autorisées.

Les faîtages devront être parallèles ou perpendiculaires aux voies environnantes.

La pente des toitures sera comprise entre 70 et 100% (soit entre 35 et 45°), sauf pour les extensions des constructions existantes ayant une inclinaison différente, auquel cas l'inclinaison initiale pourra être reproduite pour l'extension.

Les toitures terrasses sont également autorisées pour les constructions enterrées et semi-enterrées et sous condition de constituer une toiture végétalisée.

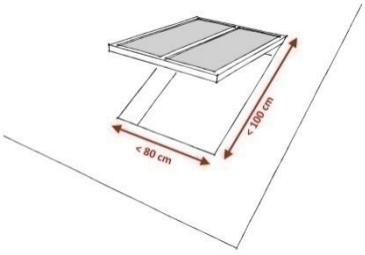
Couverture de la toiture

La couverture des toitures devra être d'aspect lauze ou ardoise.

Les surélévations et extensions devront présenter un aspect de la couverture de toiture identique à celui de la construction existante.

Fenêtres en toiture :

Les châssis de toiture peuvent être autorisés sous la forme d'une tabatière, s'inscrivant dans l'axe vertical des ouvertures de la façade qu'elles prolongent.



Autres éléments de toiture :

Les débords de toits et chevrons des constructions existantes doivent être préservées, restaurées ou restitués.

Les cheminées seront maçonnées dans un aspect similaire à celui de la façade. Les souches d'aspect métallique sont interdites.

Les descentes d'eau pluviale seront positionnées verticalement de préférence le long des chaines d'angle. Les gouttières et les descentes d'eau devront avoir un aspect métallique (zinc).

Caractéristiques des clôtures

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2.8.), il convient de s'y référer.

En cas d'édification d'une clôture, conformément à l'article L372 du code de l'urbanisme, celles-ci doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

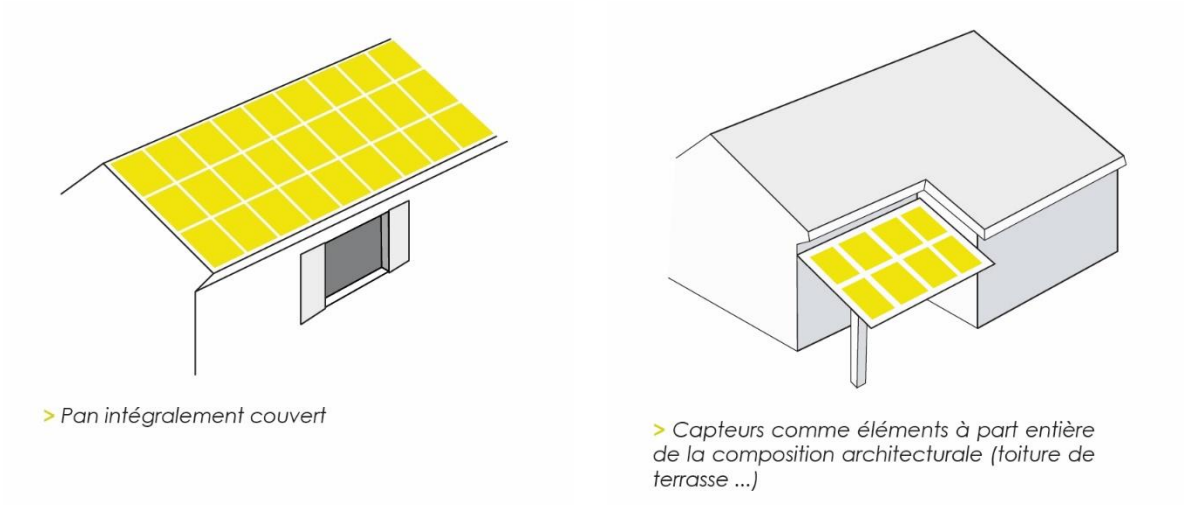
Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toutefois être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de

l'habitation ou du siège de l'exploitation. Dans ce cas, les clôtures devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être prioritairement implantés en toiture.

Implantés en toiture, les panneaux devront s'inscrire dans la pente de la toiture (en intégration ou en surimposition accolé à la pente). Leur agencement ne devra pas se faire au détriment des qualités esthétiques de la construction. Aussi, une implantation sur l'intégralité d'un pan de toiture est recommandée. Les panneaux doivent présenter un aspect mat et devront être sans cadres ou avec des cadres de teinte anthracite afin d'éviter le carroyage.



7- N – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

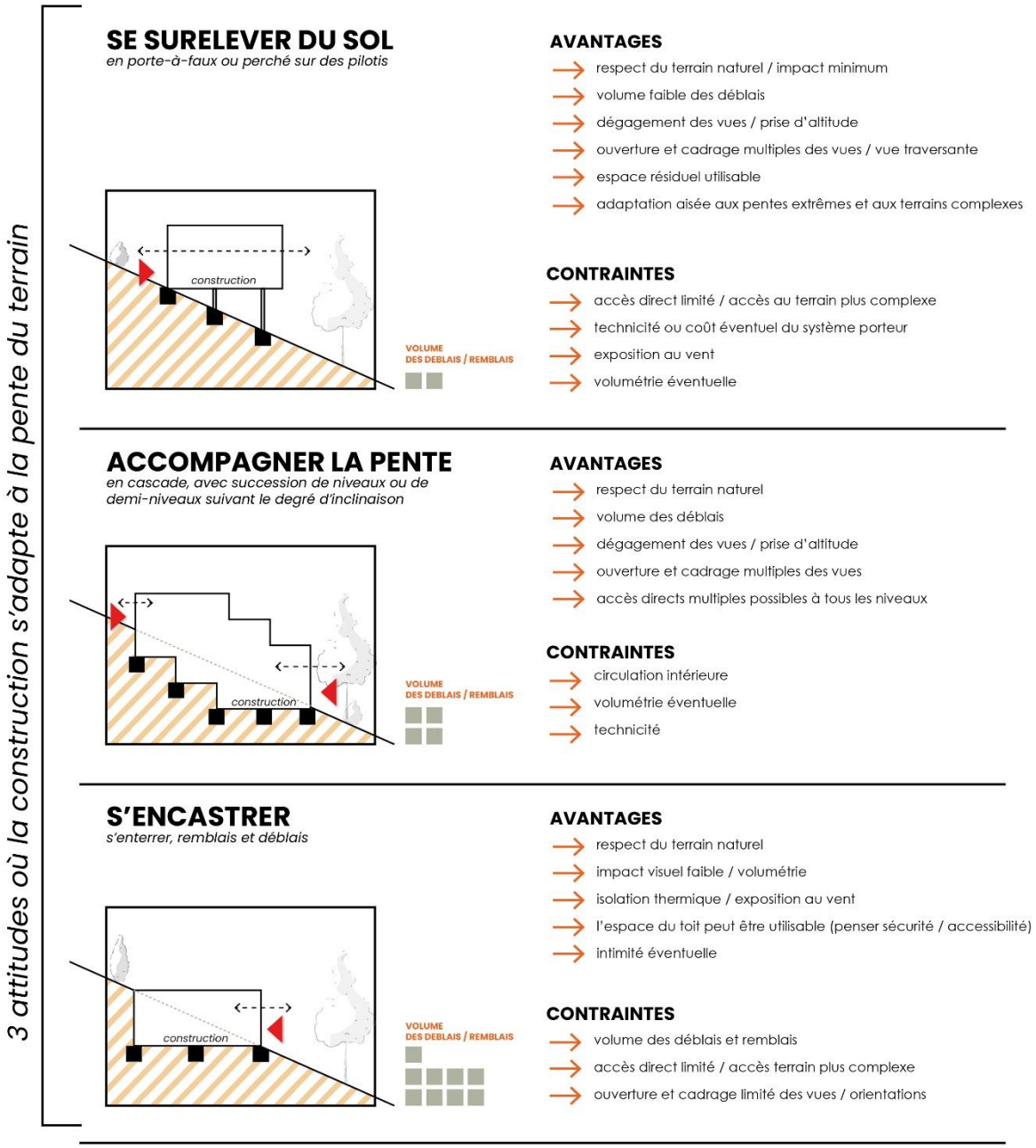
Dans le secteur Nep, au moins 75% de l'unité foncière concernée devra être végétalisée.

Dans toute la zone, les constructions devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les places de stationnement extérieures devront être perméables.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.



8- N – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Cf. dispositions générales.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9- N – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

10- N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non règlementé.

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Construire en **terrain argileux**

La réglementation et
les bonnes pratiques

Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI…

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✔ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✔ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire… ;
- ✔ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✔ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020

L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand…

Vous vendez un terrain constructible

✔ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

✔ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

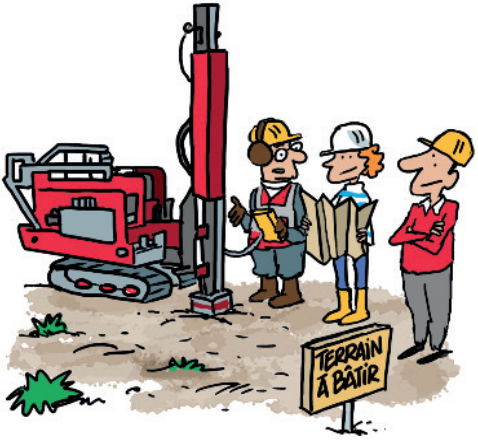
✔ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✔ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
- soit **demander** au constructeur **de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



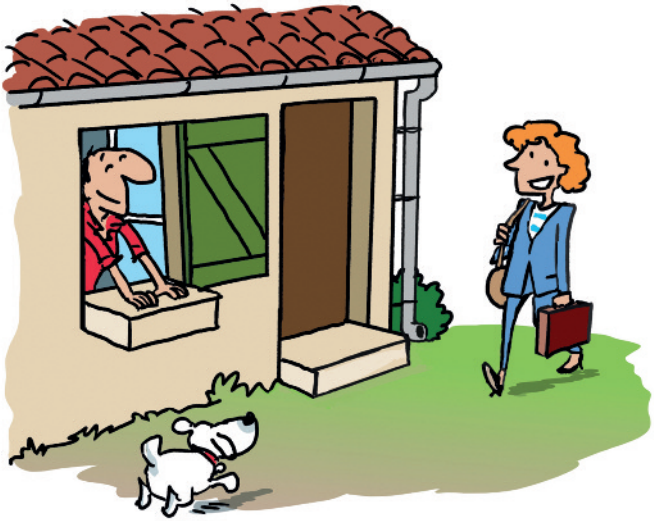
Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

✔ Vous êtes tenu :

- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

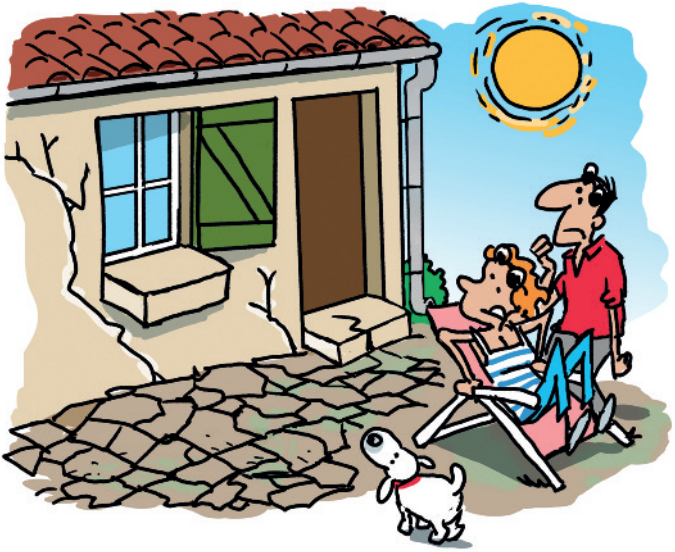
CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),
visé à l'art L231-1 et L231-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

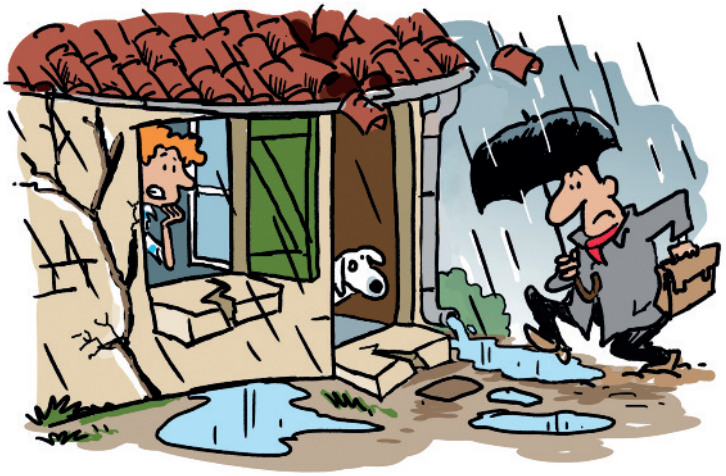


Les conséquences sur le bâti

✔ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✔ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

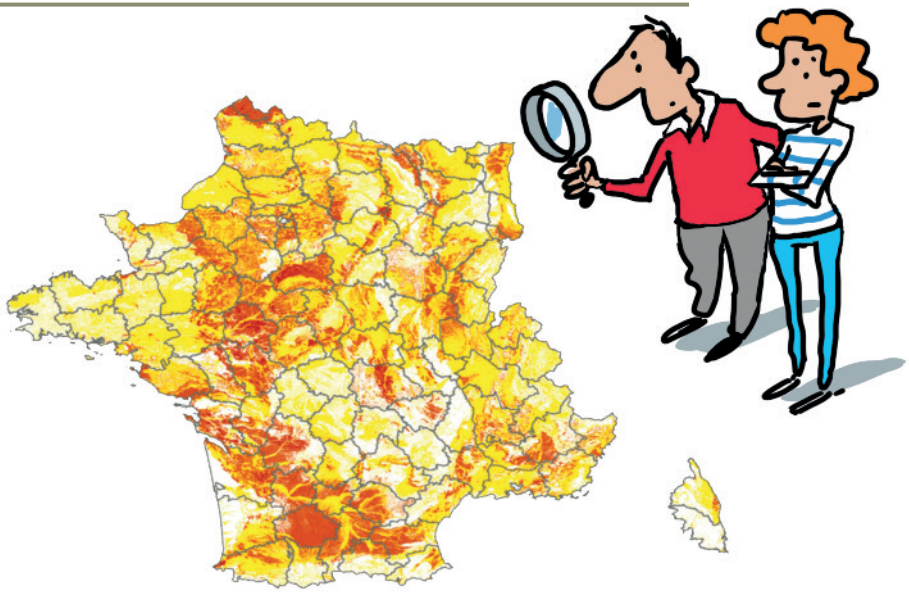
✔ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

https://www.georisques.gouv.fr

GÉORISQUES

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✔ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

https://errial.georisques.gouv.fr/#/

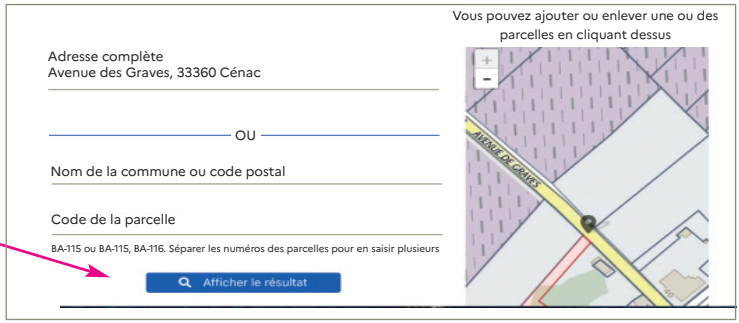
ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.

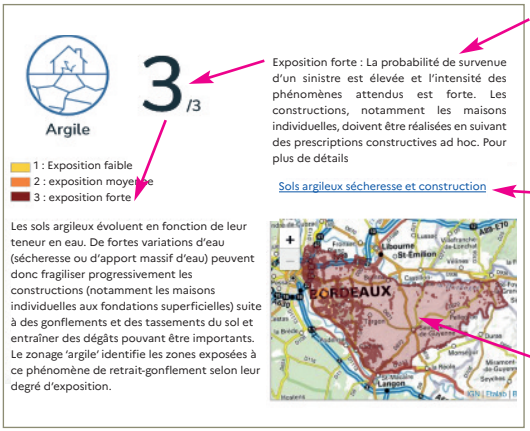
2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clic



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✔ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES
https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/
Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».

✔ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/données#/dpt

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.

Maître d'ouvrage

Maître d'œuvre

Constructeur

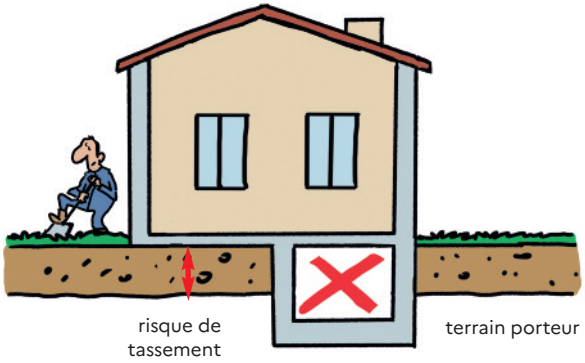
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

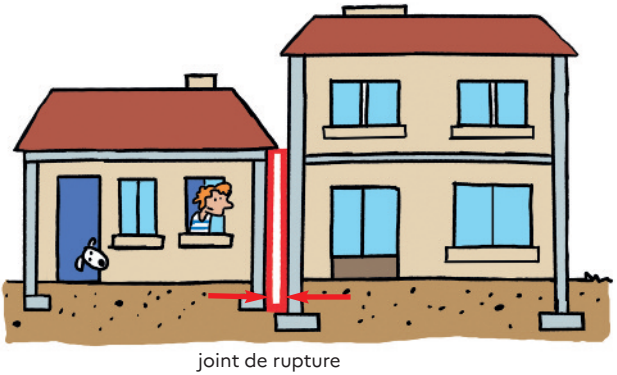
Adapter les fondations

✔ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

✔ Les sous-sols partiels sont interdits.



✔ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

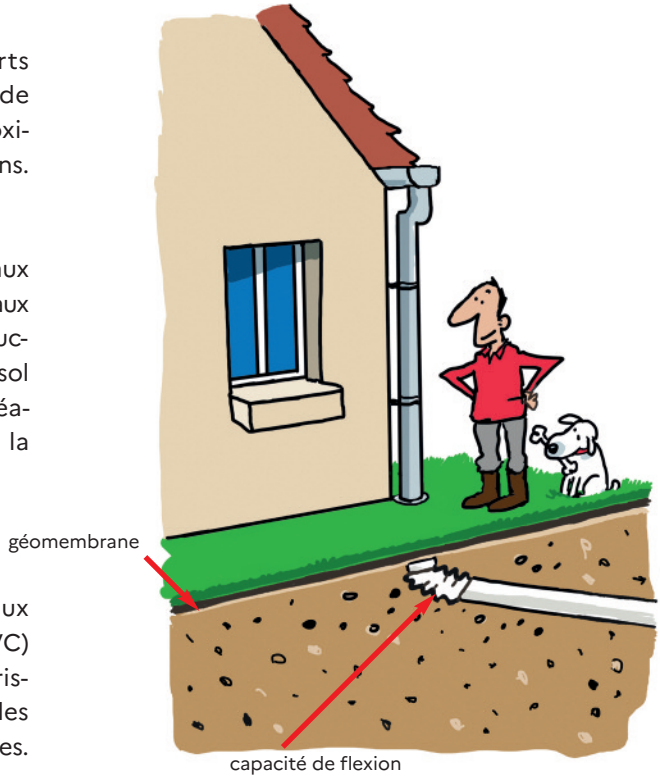


Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✔ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

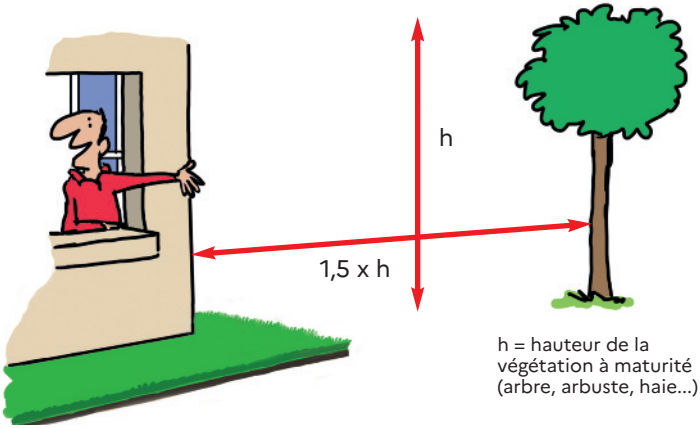
✔ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

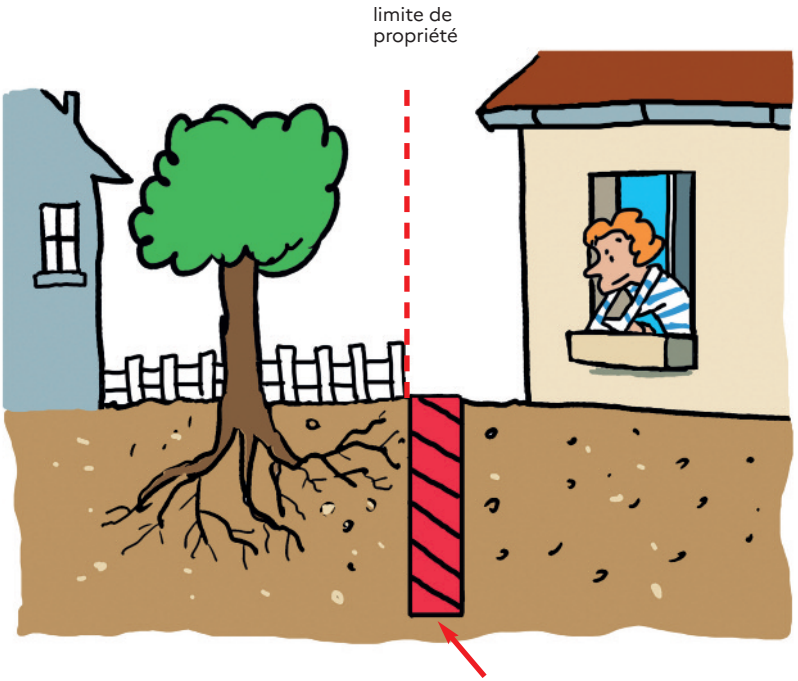
✔ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

✔ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

✔ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

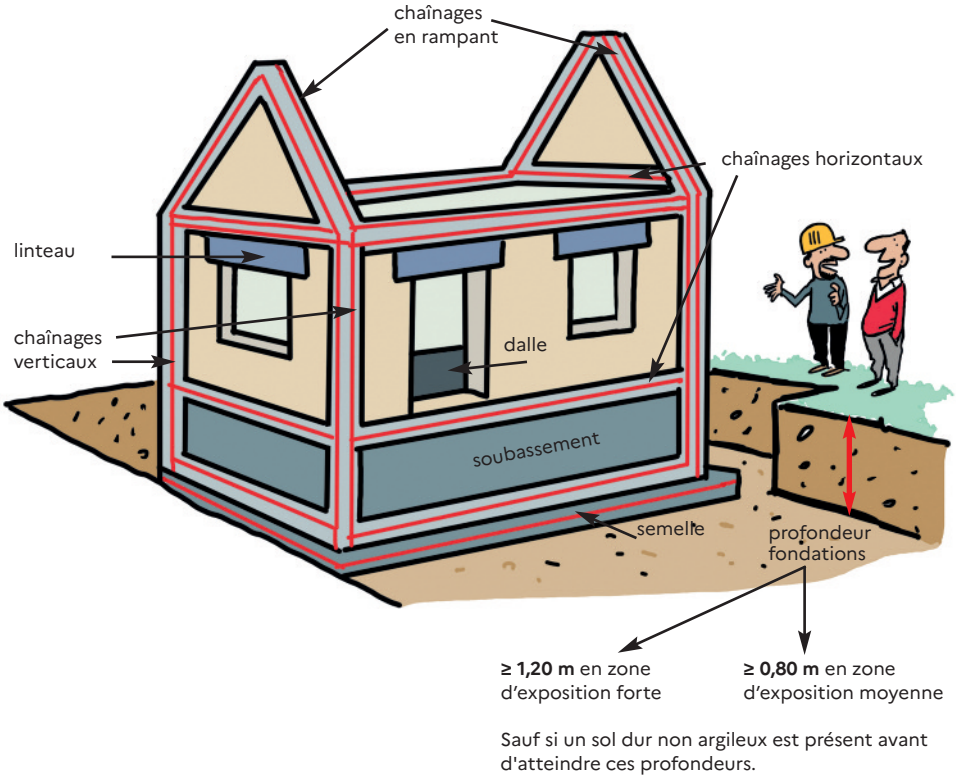
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✔ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✔ **le site du Ministère de la Transition Écologique :**

https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

✔ **et sur le site Géorisques :**

https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia
92055 La Défense
France

Construire en terrain argileux
La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021