

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
À URBANISER**

Dispositions applicables à la zone I AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou peu équipée destinée à l'urbanisation future, située au lieu-dit de Costebelle.

Elle est constituée par l'ensemble de la zone d'urbanisation future, en dehors de la zone prévue pour la réalisation du premier hameau par la commune.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Elle sera réalisée sous forme d'opération d'ensemble.

Les constructions devront alors être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour ce secteur (voir pièce n°6 du PLU), qui précisent le mode d'urbanisation, les aménagements nécessaires au quartier en termes de desserte et de protection contre les risques et les éléments paysagers à préserver.

Le secteur est prévu avec la même morphologie d'urbanisation en hameau groupé, de moyenne densité que la zone IIAU.

En attendant la modification du PLU, l'extension de constructions existantes à la publication du P.L.U. est permise sous conditions.

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IAU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article IAU 2.

ARTICLE IAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 En attendant la modification du PLU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes en continuité de celles-ci est autorisée, dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface existante à la date de publication du PLU, sans pouvoir dépasser 50m² de surface hors brute (S.H.O.B.).

Dans le cas de pièces habitables, l'extension sera conditionnée à l'existence ou à la mise en œuvre d'un assainissement respectant la réglementation en vigueur et les préconisations du zonage d'assainissement communal.

- Par ailleurs, en plus des surfaces admises à l'alinéa ci-dessus, la réalisation des annexes suivantes aux habitations existantes, sont autorisées dans un rayon de 30m de celles-ci et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère:
 - garages dans la limite de 40m² de surface hors brute (S.H.O.B.) par unité foncière,
 - abris jardins dans la limite de 15m² S.H.O.B. par unité foncière,
 - piscines d'une aire de 100m² avec des annexes bâties de 20m² S.H.O.B. par unité foncière,
 - Les locaux nécessaires à l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant grâce aux énergies renouvelables (générateurs et batteries de stockage lié à la production d'électricité d'origine solaire ou éolienne, pompe à chaleurs, chaudière à bois et son stockage, ballon de stockage d'un chauffe-eau solaire,...)
- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires au fonctionnement des installations techniques de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées et les clôtures ne faisant pas obstacle au ruissellement de l'eau.

2-2 Conditions liées à la protection contre les nuisances, la préservation des ressources naturelles ou à l'existence de risques naturels et technologiques :

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques. Elles s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent :

Dans les périmètres ayant été influencés par les anciens travaux miniers souterrains (carte HBCM):

L'étude géologique et géotechnique réalisée par Alphasol pour la commune en juillet 2008 et la conclusion du rapport d'Ineris mettent en évidence l'influence des travaux miniers dans le Serre de Costebelle : «effets en surface des travaux miniers souterrains nuls ». Le rapport de sol précise que les capacités mécaniques des terrains sont surabondantes pour supporter des maisons ou des petits collectifs fondés par semelles filantes, ancrées d'au moins 30 cm dans le substrat rocheux sain (voir étude géologique Serre de Costebelle en annexe).

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE IAU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE IAU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 **Les constructions doivent être implantées à l'alignement** (limite du domaine public actuel ou projeté) ou **en recul de 3m minimum**.

Toutefois, hors agglomération et le long des routes départementales, les constructions doivent être implantée au moins à 10m de l'axe de la voie.

6-2 Les dispositions figurant à l'article 6-1 ne s'appliquent pas obligatoirement lorsque le contexte urbain ou la construction existante le justifie.

6-3 **Les portes de garage** seront en retrait de 5m minimum.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

7-1 **L'implantation en limite séparative est autorisée** à condition que la façade ne comporte pas de baies et que la limite séparative ne corresponde pas à un fossé recueillant les eaux de pluie.

7-2 **En cas d'implantation en retrait**, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

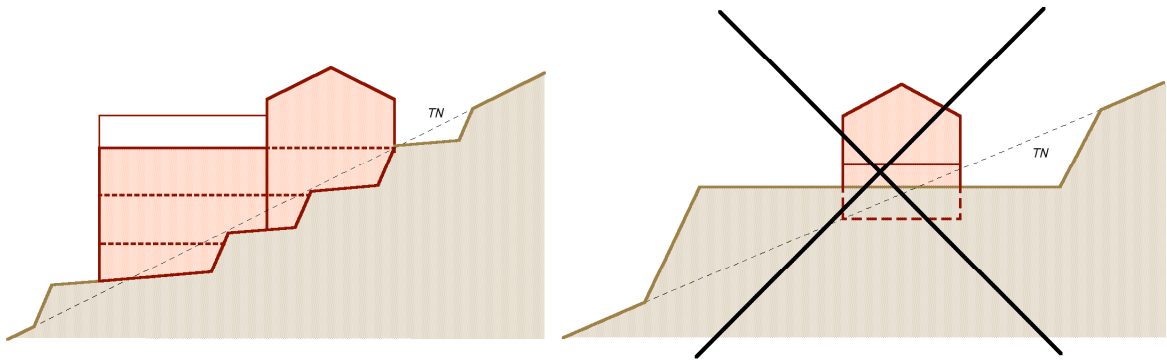
Non réglementé.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**11-1 Règle générale**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

11-2 Implantation et rapport terrain naturel

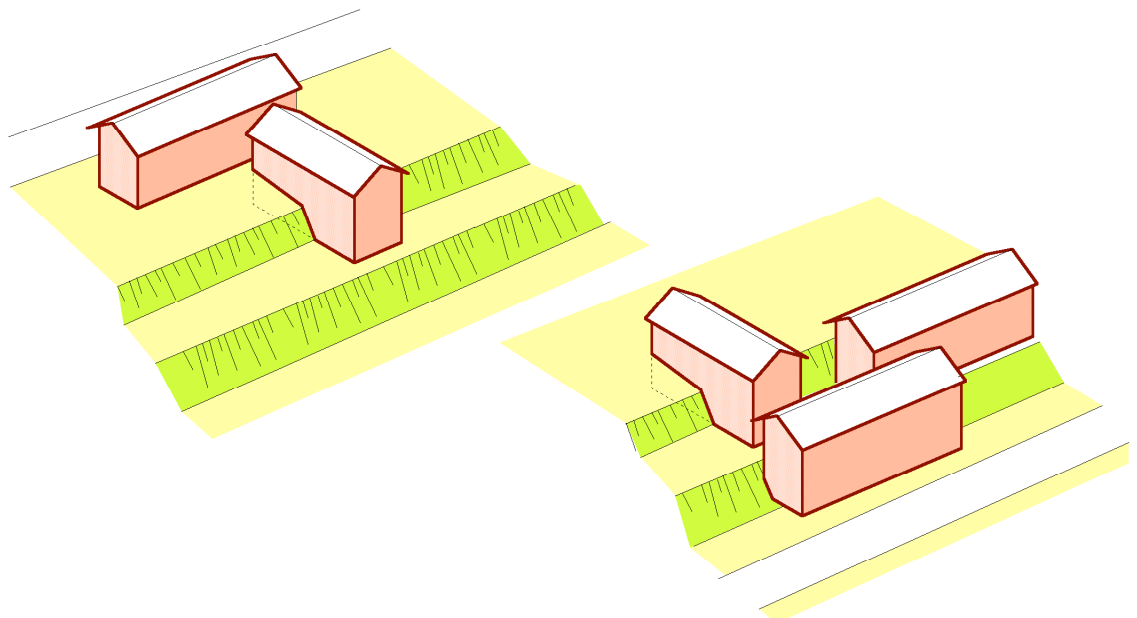
- Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site. Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente. Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront intégrés dans le parti architectural.

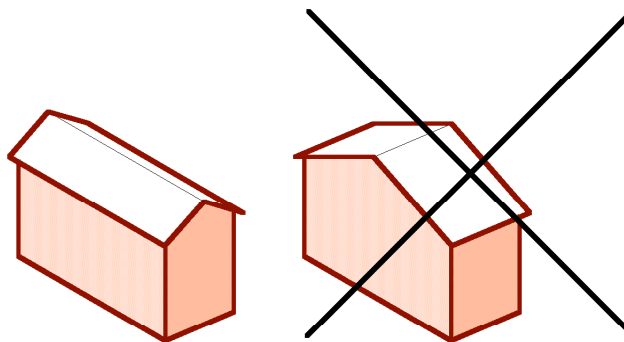


- Sur les terrains plats, hors secteurs inondables, les accès à la construction seront de plain-pied.
- Sur les terrains où la pente est supérieure à 20%, la construction cherchera à créer des accès extérieurs de plain-pied aux différents niveaux et les principaux replats seront situés non pas face à la pente mais sur les côtés de la construction.

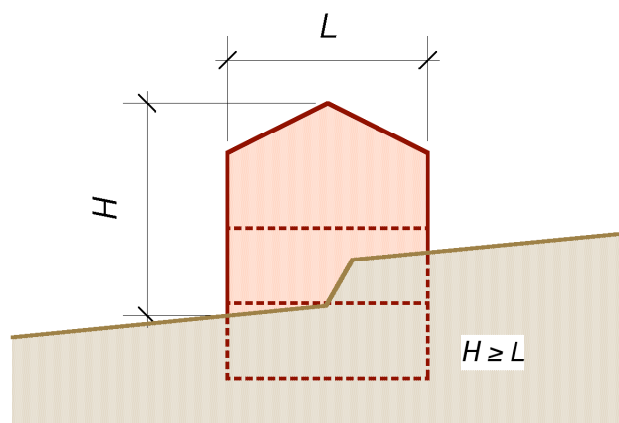
11-3 Volumétrie

- La proportion des volumes des constructions fera référence aux formes traditionnelles cévenoles : constructions, à la surface d'assise réduite pour des volumes hauts et étroits (le premier corps de bâtiment est généralement implanté dans le sens de la pente et le second lui est perpendiculaire). Le faîtage sera parallèle à la longueur et la hauteur de la construction au moins égale à largeur.





Le faîtage sera parallèle à la longueur



La hauteur de la construction, en pignon, sera au moins égale à la largeur

11-4 Façade :

- Restauration et extension de bâtiments existants: L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors d'une réhabilitation ou d'un ravalement. Toute extension de bâtiment, de forme traditionnelle ou de facture contemporaine, doit respecter et valoriser l'architecture d'origine.
- Véranda : La conception d'une véranda doit respecter le volume de la construction principale et la composition de la façade sur laquelle elle s'appuie (pentes similaires, trame de l'ossature en respect des rythmes verticaux et horizontaux...).
- Éléments de modénature : on privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes.
Les garde-corps type balustrade sont proscrits.
- Les percements: les ouvertures avec allège auront de préférence une hauteur supérieure à leur largeur.
Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les enduits fins (finition talochée ou grattée) seront privilégiés.

Les enduits grossiers (rustique, écrasé,...) sont interdits.

La pierre sera montée à sec ou avec un appareillage à joint fin.

Le bois en façade (bardage, clin) sera traité de manière à assurer une bonne intégration.

Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, les façades en pierre de taille ou briques, ainsi que les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique, ne doivent pas être recouverts.

Les volets en façades seront de préférence en bois. Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter. Les fenêtres et éléments en aluminium devront être laqués.

- La couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes permettant une bonne insertion dans le paysage : ocre rompu, gris-ocre à gris sable.
Le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits.

11-5 Toitures

- Les toitures seront de préférence en tuile canal, de terre cuite ou béton, bardeau de bois ou lauze de schiste. Les tôles ondulées en acier galvanisé ou en ciment et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits.
- Les terrasses et toitures-terrasses, les lucarnes et verrières peuvent être autorisées si elles sont justifiées par le parti architectural. Dans ce cas, les surfaces des toitures-terrasses devront être revêtu de céramique, de bois ou de terre végétale.
- Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

11-6 Traitements des annexes et des éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction, soit dans la pente de toiture soit sous forme de brise-soleil.

Les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et devront s'intégrer, par leur couleur ou leur transparence, à la construction. Elles seront posées de préférence sur les souches de cheminée.

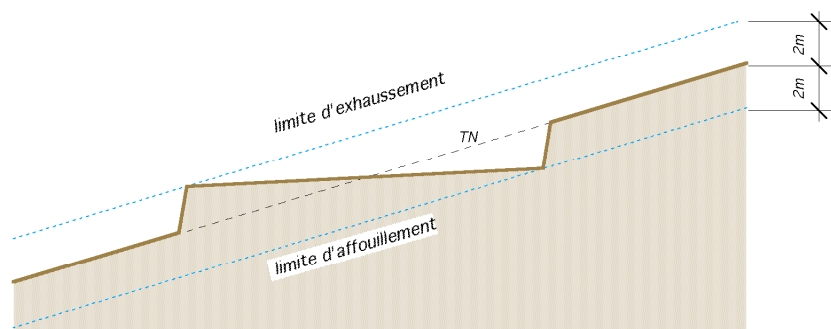
11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

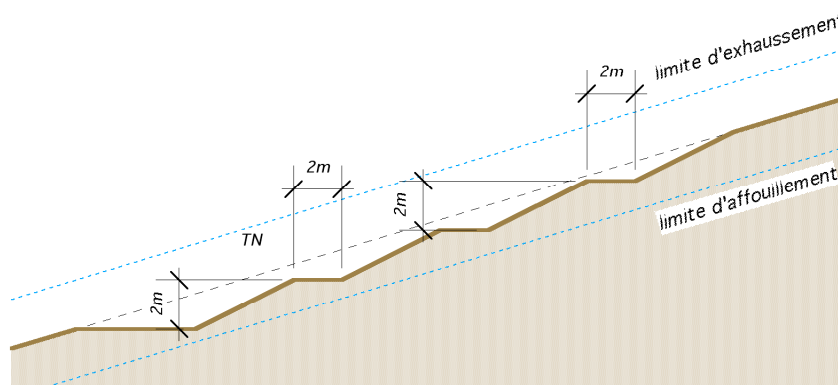
Les clôtures, si elles sont réalisées, seront constituées de haies vives.
 Cette haie pourra être doublée par un grillage de 1 m de hauteur maximum. En limite sur rue, ce grillage sera implanté côté jardin.
 Les clôtures ne devront pas faire obstacle au ruissellement de l'eau.
 Les murs de clôture maçonnés y compris les murs bahuts support de clôture sont interdits.

11-8 Terrassements et aménagement des sols

- La hauteur et la profondeur des exhaussements et affouillements liés aux aménagements des abords d'une habitation ne pourra dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel.



- Les talus créés lors du projet, dont la pente serait supérieure à 50%, ne pourront dépasser 2 mètres de hauteurs. Ils devront être suivis d'un replat d'une longueur équivalente à leur hauteur.



- Les murs de soutènement en béton sont admis à condition d'être enduits ou recouverts de pierres sèches. Lorsque leur hauteur dépasse 2 mètres de hauteur ils devront être revêtu de pierre ou recevoir un traitement végétal. Les empièvements cyclopéens, les soutènements réalisés avec des éléments préfabriqués sont interdits.

**ARTICLE AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS
EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE
STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS
EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES,
D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.