

PIECE N°5

DEPARTEMENT DU GARD

Commune de
SAUMANE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1ère REVISION

APPROBATION

"Vu pour être annexé à ma
délibération en date du 02 JUIL 2009

REGLEMENT



1ère REVISION	28.04..2004	27.04.2007		02.07.2009
4ème modification				04.08.2006
3ème modification				04.01.1999
2ème modification				30.07.1987
1ère modification				18.04.1990
ELABORATION	04.02.1984	24.07.1987	11.01.1988	24.05.1988
PROCÉDURE	Prescription	Délibération (Arrêtant le projet)	Publication (s'il y a lieu)	Approbation

L'URBANISTE: ATELIER AMENAGEMENT/PROSPECTIVE
SFU. CEU. AIU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE

SAUMANE

GARD

REGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I / ZONE U page 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I / ZONE III AU page 11

CHAPITRE II / ZONE A page 14

CHAPITRE III/ ZONE N page 17

ANNEXE/Recommandations
Architecturales page 22

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE U

Caractère de la zone :

Zone bâtie et constructible qui comprend 3 secteurs :

Un secteur Ua :

Il s'agit d'un secteur urbain à caractère central d'habitat très dense et de services, où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Un secteur Uc :

Il s'agit d'un secteur urbain de moyenne densité destinée à accueillir des constructions individuelles groupées ou des petits collectifs. C'est une zone dite de construction en ordre discontinu.

Elle comprend un « espace boisé à conserver » / arbres hautes tiges (confort paysager du village)

Cette zone comprend un sous secteur Uca..

Un secteur Uy :

Il s'agit d'un secteur d'extension de faible densité, insuffisamment équipé, destiné à accueillir des constructions individuelles ou la réhabilitation et l'extension mesurée de constructions existantes.

S'ajoutent aux règles de ces secteurs, nonobstant la mention "non réglementé" y figurant, les législations et réglementations générales et spécifiques en vigueur.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupation du sol non mentionnées à l'article U2 ci-dessous et en particulier :

- le stationnement isolé des caravanes,
- l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravane
- les installations légères de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

Sont interdits, dans les secteurs « U » classés « inondable », (zone d'aléa matérialisée par une trame « bleue » sur les documents graphiques du P.L.U. :

- toutes constructions nouvelles,
- tous remblais et clôtures en dur,
- les caves, sous sols et garages en sous sols.

Pour la totalité des secteurs « U » classés en zone inondable :

- toute transformation de bâtiment existant ou extension de bâtiment, entraînant une emprise au sol devra comporter un vide sanitaire de hauteur minimale de 0,60 mètre en sous face de plancher, à partir du terrain naturel, et dans la limite maximale de 20 m².

Secteur Uy :

- le stationnement isolé de caravanes.
- l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes.
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Secteur Ua et Uc :

Sont admises :

◊ Les constructions à usage :

- d'habitation et de piscine.
- hôtelier
- d'équipement collectifs
- de commerce et d'artisanat
- de bureau et de services
- d'entrepôts commerciaux
- agricole sans nuisances.

◊ Les lotissements à usage d'habitation,

◊ les immeubles collectifs y compris sociaux et socio-culturels

◊ Les groupes d'habitations,

◊ Les installations et travaux divers : parcs d'attraction, aire de jeux et de sports, aire de stationnement et dépôt de véhicules

- les piscines.

Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à simple déclaration.
- Les installations classées connexes à la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions sont conformes à la législation en vigueur.

En sous secteur Uca :

- Les campings à la ferme et les aires de campement.

Secteur Uy :

Sont admises :

- Les constructions isolées à usage d'habitation et de piscine.
- La réhabilitation de constructions existantes et leur extension périphérique en mitoyenneté, ou dans un rayon maximal de 12 mètres.
- Les constructions et équipements nécessités par des infrastructures communales existantes ou à créer.

les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à simple déclaration.
 - Les installations classées connexes à la zone.
 - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions sont conformes à la législation en vigueur.
- Dans tous secteurs : les équipements d'intérêt public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 - ACCES - VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU/ASSAINISSEMENT

Les constructions doivent être desservies par les réseaux public d'eau et d'assainissement.

Secteur Uy :

Les constructions doivent être desservies par le réseau public d'eau potable.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire après réalisation de celui-ci.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

EAUX PLUVIALES :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe ; sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 5 l / s / ha.
- les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul de 5 mètres minimum (ou délimitée suite à une étude hydraulique spécifique) par rapport aux axes drainants de type cours d'eau, talweg et fossés.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteurs Ua et Uc :

Non réglementé.

Secteur Uy :

Les terrains bâtis ou à bâtir résultant de divisions postérieures à la date d'approbation du présent P.L.U. ne doivent pas être inférieurs à 1 500 m².

La filière d'assainissement sera en conformité avec les filières préconisées par le schéma d'assainissement effectué sur la Commune.(cf.BET.EPUR).

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

Secteur Ua :

Les constructions nouvelles peuvent, être implantées en limite du domaine public.

Secteurs Uc et Uy :

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

Pour les constructions isolées, et à défaut d'indication sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 8 mètres de l'axe des voies. Cette règle ne s'applique pas pour les voiries internes des opérations d'ensemble.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur Ua , Uc et Uy :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Secteur Ua

L'implantation en limite séparative est obligatoire sur au moins une limite aboutissant aux voies.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur Ua :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur de la plus haute construction existante, à l'égout de toiture, sans pouvoir dépasser 9 mètres.

Secteurs Uc et Uy :

La hauteur maximale des constructions nouvelles n'excédera pas 7 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Aspect général : Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration, intervenant dans l'ancienne agglomération et les mas jouxtant la zone urbaine, compte tenu du caractère patrimonial et historique dû à la présence de Monuments et Sites Historiques.

2 - Toitures : L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent être du même sens que ceux des constructions avoisinantes. D'une manière générale les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 32%.

3 - Terrasses : La création de terrasse en toiture accessible est à exclure.
Les terrasses en toiture ne peuvent être acceptées que si elles sont de petites dimensions et permettent d'améliorer l'articulation entre des couvertures dont le raccordement serait peu fonctionnel et inesthétique.
La création de terrasse couverte, évoquant les anciens séchoirs typiques du paysage urbain gardois, peut-être acceptée, si elle s'inscrit dans une certaine logique de disposition architecturale avec le reste de la toiture.

NOTA: La création d'une terrasse en toiture entraîne par voie de conséquence la création d'éléments de maçonnerie en élévation (mur, garde-corps, ou autre installation) susceptibles de porter atteinte à la nappe générale des toitures caractéristiques des villages gardois.

Ce type d'intervention pose un réel problème d'urbanisme en général et également sur les conséquences diverses par l'effet d'exemplarité qu'elle suscite par la multiplication de ce type d'aménagement à long terme sur la ville, avec émergence de parasols et autre mobiliers proliférant sur les toits, d'un effet très incongru.

La préservation des toitures permet de maintenir un aspect général d'authenticité d'un lieu de qualité.

Les terrasses en toiture sont des dispositions d'un effet "artificiel" en architecture et finissent par "banaliser" progressivement un village de caractère.

4 - Couverture : Le matériau de couverture des constructions anciennes sera de préférence de la vieille tuile canal de récupération (à poser en couvert) ou de la tuile de terre cuite dite canal ou demi-ronde vieillie, à poser selon les techniques traditionnelles.

5 - Percements : Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires à dominante verticale (rapport 1 x 1,4 environ).

A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte, ou sur un paysage qui le justifie.

6 - Matériaux et couleurs :

La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens permettant une bonne insertion dans l'environnement, ou respecter la palette des teintes établie par la Commune, s'il y a lieu.

Il en est de même pour ce qui concerne les menuiseries.

Les façades de teinte blanche sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux est interdit : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, fibrociment, ...

7 - Les clôtures :

Doivent être simples et rechercher l'harmonie des matériaux et de leur mise en œuvre avec la construction principale et l'environnement.

Les murs et murets seront dotés de barbacanes assurant un débit de 5 litres/seconde, soit une barbacane Ø 100 tous les 10 mètres ; ils seront obligatoirement enduits sur le parement sur domaine public, ou double faces s'ils sont édifiés en limite séparative.

8 - Enseignes et éléments en façade :

- Toute pose **d'enseigne et de bâche** devra faire l'objet d'une demande d'autorisation. Le projet devra préciser les dimensions, matériaux et couleurs utilisés.
- Le **coffre des volets roulants** sera placé à l'intérieur, derrière le linteau.
- Les **enseignes frontales** seront disposées sur le panneau frontal du boîtier et n'excéderont pas la largeur de la vitrine.
- Les **enseignes en drapeau** seront limitées à une enseigne par vitrine.
- Les **stores** type corbeilles sont à exclusion. Seuls sont acceptés des stores droits enroulables. Ils seront de teinte unie ou à rayures.
- Les **compteurs** seront encastrés dans le mur et dissimulés derrière un volet.
- Les **câbles** (EDF, TELECOM, ECLAIRAGE PUBLIC, ...) seront placés sous corniche ou génoise.

9 - Antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs... :

Les climatiseurs, antennes, paraboles, conduits de fumée, ne pourront être installés en façade et devront être intégrés dans les constructions.

Pour les climatiseurs, en cas d'impossibilité technique avérée, il pourront être posés en façade à condition qu'il respectent la réglementation relative à leur utilisation et soient recouverts d'une peinture adéquate permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Les capteurs solaires sont autorisés.

De plus,

- Les démolitions doivent faire obligatoirement l'objet du permis de démolir.
- L'emploi en couverture de la tuile traditionnelle de terre cuite dite tuile ronde ou tuile canal ; ou tuile vieillie, est obligatoire à l'exclusion de toute autre.
- Les baies en façade doivent respecter une proportion verticale, la hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1, 5/1 et 2/1.
- Dans tous les cas le permis de construire pourra être assorti de prescriptions d'aspect, pour respecter l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme (Rappel).

ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - CLOTURES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglemen

DISPOSITIONS NATURELLES APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE I - ZONE IIIAU

Caractère de la zone :

Zone d'urbanisation future réservée aux opérations et équipements de tourisme et loisirs (campings, sports, etc ..).

La réalisation de cette zone n'est possible que sous réserve de la prise en charge des équipements par les constructeurs.

Elle comprend deux secteurs: IIIAUa (la Pradelle) et IIIAUb (l'Hom).

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé " y figurant, les législations et réglementations générales et spécifiques en vigueur.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IIIAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article IIIAU2 ci-dessous.

Sont interdits, dans les secteurs classés « inondable », (zone d'aléa fort matérialisée par une trame « bleue » sur les documents graphiques du P.L.U. :

- toutes constructions nouvelles,
- tous remblais et clôtures en dur,
- toute transformation de bâtiment existant ou extension de bâtiment, entraînant une emprise au sol.
- les caves, sous sols et garages en sous sols.

Pour la totalité des espaces classés en zone inondable :

- toute transformation de bâtiment existant ou extension de bâtiment, entraînant une emprise au sol devra comporter un vide sanitaire de hauteur minimale de 0,60 mètre en sous face de plancher, à partir du terrain naturel, et dans la limite maximale de 20 m².

ARTICLE IIIAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes y compris leurs installations fixes et logement de fonction.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs tels que socio- culturels

- Les terrains de sports et les aires de jeux.

- Les constructions à usage d'habitation lorsque leur présence est nécessaire pour le fonctionnement ou le gardiennage des établissements admis dans la zone et à raison d'une seule par établissement.

- les piscines.

Secteur -La Pradelle (secteur III AUa):

Sont autorisées :

- les activités à caractère artisanal agricole directement liées aux fonctions socio-éducatives des Établissements existants, et les constructions liées et nécessaires à ces activités.

Secteur - l'Hom (secteur IIIAub) :

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'équipements collectifs, sociaux et socio-culturels.

Dans tous secteurs : les équipements d'intérêt public.

Pour toute zone et secteurs :

- les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les coolectant s'il existe ; sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 5 l / s / ha.
- les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul de 5 mètres minimum (ou délimitée suite à une étude hydraulique spécifique) par rapport aux axes drainants de type cours d'eau, talweg et fossés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IIIAU 3 - ACCES - VOIRIE

Les accès directs nouveaux sont interdits sur la RD 907.

ARTICLE IIIAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU / ASSAINISSEMENT

Les constructions doivent être desservies par les réseaux publics d'eau et d'assainissement, sauf pour la zone IIIAU (château de l'Hom), qui reste en raccords autonomes.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE IIIAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

La superficie minimale des terrains en assainissement autonome (château de l'Hom) est fixée à 1500 m².

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

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

Pour les constructions isolées, et à défaut d'indication sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 8 mètres de l'axe des voies.

ARTICLE IIIAU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE IIIAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE IIIAU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE IIIAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calculée du sol naturel à l'égout de toiture.

Zone IIIAU : hauteur maximale (hm) = 7 mètres.

Secteur IIIAU a : hm = 9 mètres.

Secteur IIIAU b : hm = 9 mètres pour collectif.

ARTICLE IIIAU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire pourra être assorti de prescriptions d'aspect, pour respecter l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme (Rappel).

En particulier, les couleurs doivent être de teintes neutres et respecter les caractéristiques environnantes existantes.

ARTICLE IIIAU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Tous les stationnements de véhicules doivent être situés hors des emprises publiques.

ARTICLE IIIAU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - CLOTURES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IIIAU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II- ZONE A

Caractère de la zone :

Zone naturelle à protéger, en raison de la valeur économique des sols, et réservée à l'exploitation agricole.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé" y figurant, les législations et réglementations générales et spécifiques en vigueur.

Elle comprend un secteur Aa, dans lequel est autorisée la réhabilitation des constructions dégradées.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

Sont interdits, dans les secteurs classés « inondable », (zone d'aléa fort matérialisée par une trame « bleue » sur les documents graphiques du P.L.U. :

- toutes constructions nouvelles,
- tous remblais et clôtures en dur,
- toute transformation de bâtiment existant ou extension de bâtiment, entraînant une emprise au sol
- les caves, sous sols et garages en sous sols.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être implantées à proximité des constructions existantes. Toutefois, cette condition n'est pas imposée pour la première construction, dans le cas où l'exploitation ne comporte aucun bâtiment existant dans la zone de même propriété foncière, et dans le cas de création d'une nouvelle exploitation sur entité foncière nouvelle
- Les élevages dans les conditions d'implantation imposées par la réglementation sanitaire.
- Les serres.
- les abris de jardins.
- les piscines
- Les aménagements et agrandissements des constructions existantes, y compris les constructions dégradées, à la date d'approbation du PLU, jusqu'à un plafond de S.H.O.N de 30% par rapport à la S.H.O.N. existante, quelle que soit sa superficie d'origine.

Par ailleurs, dans les secteurs classés « inondable » sur les documents graphiques, et afin de réduire l'aléa lié au risque d'inondation des constructions, il est exigé :

- une sous face de plancher située au dessus des plus hautes eaux connues, avec un minimum de 0,60 m au dessus du terrain naturel.

- une emprise au sol limitée à 20 m² pour les habitations et 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions, une seule fois, et en ne dépassant pas les 30% de S.H.O.N. autorisée.
 - la réalisation d'un niveau de plancher refuge pour les extensions et aménagements de constructions existantes qui n'en disposeraient pas déjà et qui sont situés dans l'enveloppe de la crue de septembre 2002 ou ceinturés par cette enveloppe de crue.
 - Les constructions nécessaires à l'abri des véhicules, à une distance maximale de 50 mètres des constructions existantes.
 - les équipements d'intérêt public.
- Secteur Aa : en sus des autorisations ci avant :
- La réhabilitation des constructions dégradées existantes, à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES - VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Eaux pluviales :

- les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les coolectant s'il existe ; sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 5 l / s / ha.
- les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul de 5 mètres minimum (ou délimitée suite à une étude hydraulique spécifique) par rapport aux axes drainants de type cours d'eau, talweg et fossés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication figurant au plan, aucune constructions nouvelle ne pourra être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de

la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, le permis de construire pourra être assorti de prescriptions d'aspect, pour respecter l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

1.constructions nouvelles : non réglementé.

2.constructions existantes : voir article A2.

CHAPITRE III - ZONE N

Caractère de la zone :

Zone naturelle à protéger pour des raisons de qualité de site et de paysage ; ou de risques.

Elle comprend un secteur Na de protection d'équipements publics : captage d'eau potable, station d'épuration.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article N2 ci-dessous et en particulier :

- le stationnement isolé de caravanes
- le camping

Sont interdits, dans les secteurs classés « inondable », (zone d'aléa fort matérialisée par une trame « bleue » sur les documents graphiques du P.L.U. :

- toutes constructions nouvelles,
- tous remblais et clôtures en dur,
- toute transformation de bâtiment existant ou extension de bâtiment, entraînant une emprise au sol
- les caves, sous sols et garages en sous sols.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

-Les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans les conditions fixées à l'article 14 du présent règlement.

-Les activités exclusivement liées à la gestion de la forêt et à l'élevage, (dans les conditions d'implantation imposées par la réglementation sanitaire en vigueur), à l'exclusion des établissements classés.

Concernant les propriétés à usage d'habitation exclusivement :

- les abris de jardins, de moins de 20 m² et à une distance maximale de 30 m.
- les piscines, à 40 mètres maximum des constructions existantes.

-les équipements d'intérêt public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES - VOIRIE

Sans objet

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

Eaux pluviales :

- les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les coolectant s'il existe ; sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 5 l / s / ha.
- les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul de 5 mètres minimum (ou délimitée suite à une étude hydraulique spécifique) par rapport aux axes drainants de type cours d'eau, talweg et fossés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir article U11.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - CLOTURES

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Concernant les constructions admises à l'article N2, alinéa 1, la SHON maximale autorisée ne doit pas excéder 200 m², y compris l'existant.

ANNEXE

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

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

I - ADAPTATION AU TERRAIN

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction, la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

II - VOLUME ET FORMES

1) La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

2) La pente des toitures se situera en général entre 20 % et 40 %. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction (par exemple, s'il s'agit de constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale).

3) Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1,5/1 et 2/1) et éviter les répétitions systématiques et les symétries (sauf affirmation d'une architecture marquée).

Pour les constructions existantes, pour augmenter l'éclaircement d'un local, il est préférable de percer une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc., doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

III - LES MATÉRIAUX

1) Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

2) Les toitures :

L'usage de la tuile plate est proscrit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre - rose - paille).

Selon le secteur concerné et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

3) Les façades :

La pierre et l'enduit sont utilisés traditionnellement en façade)

a) La pierre :

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en oeuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants sont destinées à être et à rester enduits.

b) Les enduits

Ils seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton pierre du pays. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne / Pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

4) Menuiseries et huisseries extérieures :

Elles doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

IV - CLOTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

1) Les clôtures

Dans les secteurs de bâti ancien, les clôtures pleines seront choisies de préférence (murs de pierre ou agglos. enduits) et devront rechercher une certaine continuité avec les façades environnantes.

Dans les secteurs de constructions pavillonnaires et dans ceux où l'environnement naturel domine, les clôtures seront de préférence très discrètes (petit mur bahut surmonté de grillage, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local. Une clôture peut également être totalement végétale.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

2) Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

COMMUNE DE SAUMANE

30125 - SAUMANE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 16 DECEMBRE 2013

NOMBRE DE MEMBRES

Affiliés au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
11	11	10

Date de la convocation : 09.12.2013

Date d'affichage : 09.12.2013

L'an deux mille treize, le seize décembre à 18h00, le Conseil municipal de la commune de Saumane, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur MARTIN Régis, Maire.

Présents: Mmes ANGELI Laurette, AFFAIRE Lydie, CALDAS Denise, POLANKAI Sandrine, Mrs MARTIN Régis, PALLET Daniel, BOURGADE Damien, MASMEJEAN Fernand, MAUQUIE Gérard.

Absentes excusées : Mmes MAZAURIC Eveline, SAUVIER Nathalie,

Procuration : Mme SAUVIER à Mme POLANKAI

Secrétaire de séance : Mme ANGELI.

Objet de la délibération : Droit de Prémption Urbain

Mr le Maire rappelle, que par délibération en date du 7 octobre 2010, le Conseil municipal a institué sur les zones classées U et III AU dans leur ensemble, un Droit de Prémption visé à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme. Il précise que ce droit s'appliquait dans le Plan d'Occupation des Sols précédant le Plan Local d'Urbanisme.

Il appartient au Conseil municipal, comme il en a délibéré le 25 juillet 2000 dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols, de préciser les motifs qui amèneraient éventuellement la commune à exercer son droit de prémption dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

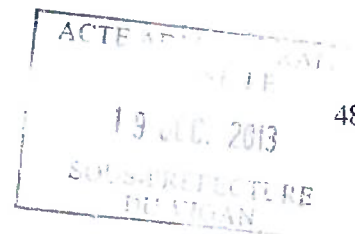
Le Conseil municipal, où les explications du Maire, considérant,

- qu'il est problématique pour la commune d'étendre les zones constructibles,
- la pénurie de logements et les demandes qui parviennent régulièrement en mairie,
- qu'il y a lieu de favoriser l'implantation de projets socio-éducatifs, sportifs, à caractère social et sanitaire,
- qu'il y a lieu de favoriser également l'implantation d'activités en direction du petit artisanat et la formation agricole,
- que le maintien et le développement du tourisme dans la vallée est un des vecteurs importants de l'activité économique locale,

justifie par les présents motifs le Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones classées U et III AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saumane.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,
MARTIN Régis



Commune de SAUMANE

SAUMANE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

République Française

SEANCE DU 25 juillet 2000 - séance extraordinaire

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
10	10	8

L'an mil neuf cent deux mille

et le 25.07.2000 à 18 heures, 00

le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence

de Monsieur MARTIN Régis, Maire.

Présents : Mmes MAZURIC, MILLET,
M. MARTIN, GOUT, PALLET, FOURNIER, MASMEJEAN,
SOULIER.

Absents : Mme ANGELI, M. VALDEYRON

Date de la convocation
21.07.2000

Date d'affichage
21.07.2000

Objet de la délibération
Droit de préemption
urbain.

Secrétaire(s) de séance :

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que lors d'une réunion en 1997, il avait été décidé d'étendre le D.P.U. aux zones IINA et qu'il est nécessaire de préciser les motifs qui amèneraient éventuellement la commune à exercer son droit de préemption. Le Conseil Municipal, ouï ces explications, précise qu'en raison de la pénurie de logements sociaux et des difficultés pour les personnes qui désirent s'installer sur la commune de trouver un logement ou un terrain à bâtir, il exerce son droit de préemption sur les zones UA, UN, UC, UCA et IINA. Le droit de préemption sur les zones IINA a été décidé pour favoriser l'implantation de projets socio-éducatifs, sportifs, à caractère social et sanitaire, ainsi que toutes les activités liées à la formation agricole.

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Sous Préfecture

le

et publication ou notification
du



MARTIN Régis

Signature et cachet

Pour extrait certifié conforme.

ACTE ADMINISTRATIF
DÉPOSÉ LE :

- 2 AOUT 2000

SOUS-PREFECTURE
DU VIGAN

COMMUNE DE SAUMANE

30125 – SAUMANE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE du 7 octobre 2010 – Réunion extraordinaire

NOMBRE DE MEMBRES			Date de la convocation : 04.10.2010
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération	Date d'affichage : 04.10.2010
11	11	10	

L'an deux mille dix, le sept octobre à 18 heures, le Conseil Municipal de la commune de Saumane, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur MARTIN Régis, Maire.

Présents: Mmes AFFAIRE, CALDAS, POLANKAI,
Mrs MARTIN, PALLET, MASMEJEAN, BOURGADE, MAUQUIE.

Absentes excusées : Mmes ANGELI, MAZAURIC, SAUVIER.

Procuration : Mme SAUVIER à Mr PALLET,
Mme MAZAURIC à Mr MAUQUIE.

Objet de la délibération : Droit de préemption urbain

Le Conseil municipal,
vu la délibération du Conseil municipal en date du 02/07/2009 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
vu l'avis préfectoral du 04/08/2009 sur le Plan Local d'Urbanisme,
vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants, L213-1 et suivants R213-1 et suivants,
après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'instituer sur les zones classées U et III AU dans leur ensemble, un droit de préemption visé à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme,

Conformément à l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, un registre consultable par la population sera ouvert à compter du caractère exécutoire de la présente.

Conformément à l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, copie de cet acte et du plan annexe sera adressé par le Maire à Mr le Directeur départemental des Services Fiscaux, la Chambre départementale des notaires, au Conseil supérieur de notariat, aux barreaux constitués près le Tribunal d'Instance dans le ressort duquel est institué le droit de préemption, au Greffe du dit tribunal.

La présente sera transmise à Mme la Sous-Préfète du Vigan, affichée un mois en mairie, et mention en sera faite dans deux journaux diffusés dans le département.

Pour extrait certifié conforme.



Le Maire, MARTIN Régis

