SOMMAIRE

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À L'ÉCHELLE DE TOUTES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ZONE 1AU - SECTEUR MAS RAVIN

BOUQUET

PLU

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À L'ÉCHELLE DE TOUTES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

A

SOMMAIRE

1. Façades
2. Implantation et orientations
3. Matériaux de constructions
4. Balcons, terrasse et escaliers
5. Clôtures
6. Portails et portillons
7. Abris de voitures

1 Façades

I

D'une façon générale, toute intégration aux maisons des anciens hameaux de pierre est recommandée. L'objectif : une homogénéité architecturale entre les maisons anciennes, traditionnelles et contemporaines, et une inspiration du style gardois.

- Pour les maisons anciennes, le rejointoiement des façades de pierres donnera une nouvelle vie à la pierre souvent masquée par de vieux crépis, et valorisera votre maison. Les éléments d'architecture typiques du Gard sont ce qui donne du charme à ces maisons : escalier extérieur, voûtes au rez-de-chaussée… Les pierres de la région peuvent se trouver sur place.

- Pour les maisons traditionnelles et contemporaines, les couleurs de crépi devront s'inspirer du camaïeu des tons de la pierre de notre région : blanc cassé, ton sable clair, ou ton gris taupe clair. Une manière d'être fidèle aux tons du cru, est de mélanger un peu du sable trouvé localement avec un enduit à la chaux, par exemple. Crépi lisse recommandé.

- Pour les maisons contemporaines recevant un crépi, des rappels de pierres seront toujours les bienvenus : murs, murets, escaliers, piles ou parties entières de la maison. Pour les maisons traditionnelles sous crépi, de vraies pierres d'angle, linteaux et entours de fenêtres sont souhaitables. Sinon, un contraste des couleurs avec léger relief.

- **Les tons de crépi ocre ou rouge sépia sont proscrits dans la commune, jurant trop avec les tons des pierres de notre région.**

- **Les façades faites d'autres matériaux ne sont pas autorisées : bois, métal, etc., car trop loin du style de la région et de l'intégration souhaitée** (sauf vrai projet contemporain avec architecte, à voir au cas par cas)

- Les groupes de climatisation ne devront en aucun cas être visibles du domaine public. Ils seront placés à une hauteur maximum de 1,50m.

Maisons anciennes

Maisons traditionnelles

Maisons contemporaines

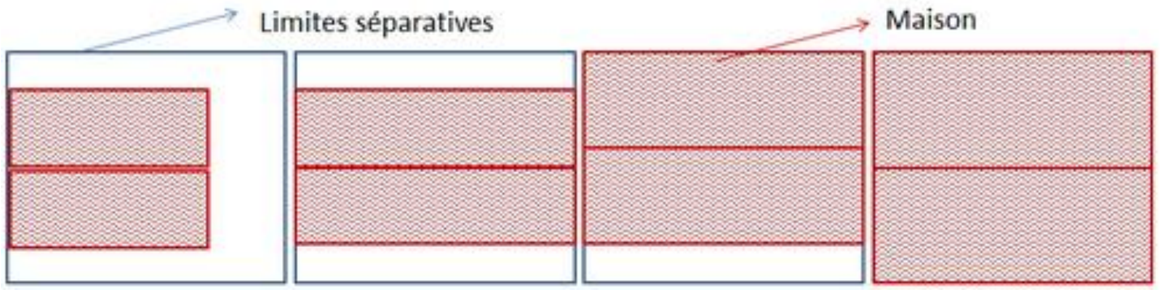
Tons de crépis garantissant une unité de couleurs : celles que l'on trouve dans un mur de pierres de la région

2 Implantation et orientation

IMPLANTATION

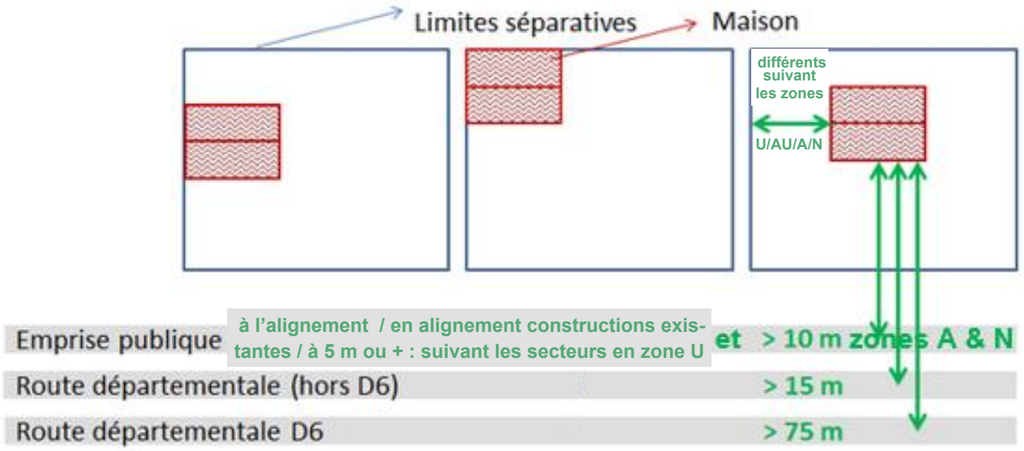
1/ Dans les hameaux

Implantations possibles par rapport aux limites séparatives :



2/ Hors des hameaux en zone constructible

Implantations possibles par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives :

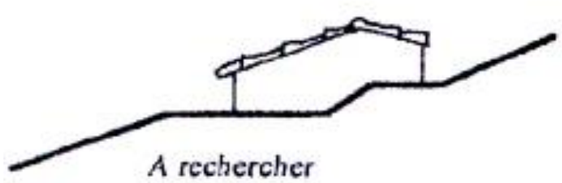


Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations, mesurée à partir du sol naturel, est fixée pour les maisons et autres bâtiments à 7m à l'égout du toit.

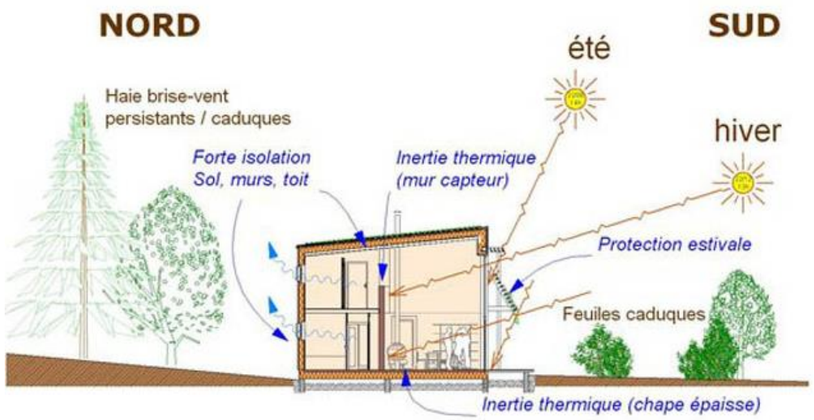
IMPLANTATION SUR LE TERRAIN

Sont proscrits les affouillements ou exhaussements de sol, de façon à garantir une parfaite intégration de la construction au site et à son environnement urbain et paysager, et un respect du sol et du sous-sol.



ORIENTATION

Une orientation plein sud, avec protection solaire d'été de type débord de toit, est fortement recommandée, en privilégiant l'inertie thermique



3 Matériaux de construction

Maison et abris

C'est l'un des avantages de la RT 2012 (Règlementation Thermique) actuellement en vigueur sur la précédente :

dès lors que la conception du bâtiment prend en compte les données bioclimatiques, chacun est libre de choisir le matériau de construction de sa future maison. Et l'expérience acquise en matière de BBC (Bâtiment Basse Consommation) montre que tous sont utilisables. Sous ce label, on trouve en effet des réalisations diverses : maisons en parpaings de béton ou de pierre ponce, à ossature bois ou acier, ou encore en brique monomur, en béton cellulaire ou en béton banché.

Quoi qu'il en soit, chaque matériau aligne ses propres avantages et inconvénients, et les faiblesses de certains seront palliés par un surcroît d'isolation ou un choix plus pointu en termes d'équipement.

Par contre, les façades devront être homogènes, en pierres ou crépies, en respectant le style architectural, les pierres de la région et les couleurs de crépi (voir page « Façades »).

Matériaux

Bâtiments agricoles ou artisanaux

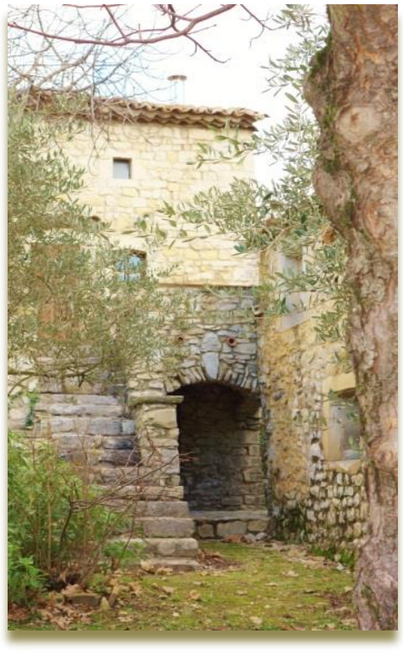
Un respect des principes de l'écoconstruction est souhaitable, notamment une prise en compte des principes de la conception bioclimatique, qui intègrent les contraintes environnementales et naturelles.

Les maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre doivent étudier le terrain (son orientation, ses dénivelés, les arbres aux alentours) pour adapter le projet aux contraintes géographiques. La connaissance du climat et de la végétation n'est pas en reste : orientation des vents, taux d'ensoleillement, température minimale et maximale, humidité.

Le bâtiment devra cependant respecter les exigences architecturales minimum de la commune : toits en tuiles ou en ondulés imitation tuiles canal ; murs en :

- ✓ bardage bois peints en vert foncé
- ✓ ou composés métalliques peints en vert foncé
- ✓ ou parpaings obligatoirement crépis (teintes des pierres de la région, voir page « Façades).

4 Balcons, terrasses et escaliers



Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente. L'esprit des cours intérieures abritées et des murs coupe-vent sera utilement repris.

Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie ou par piliers).

Les balcons, loggias, vérandas, ou terrasses en porte à faux à l'extérieur sont proscrits ; ils peuvent être remplacés par des terrasses dont le dessous sera construit comme une adjonction à la construction principale : de nombreux exemples dans la région montrent des escaliers ou des terrasses surplombant une ou des voûte(s) de pierres.

5 Clôtures

Les murs et murets en pierres existants doivent de préférence être conservés et restaurés ou prolongés à l'identique. Les effets de style, les compositions sophistiquées, artificielles ou industrielles, ne sont pas recommandés. Les clôtures maçonnées (sauf celles en pierre de pays) ne sont pas souhaitables.

Hors des hameaux

Les clôtures en limite d'urbanisation ou en secteur isolé à caractère naturel, ne devront pas dépasser 1,80 m et seront constituées, soit :

- ✓ d'une haie paysagère, mélangeant les espèces
- ✓ d'un mur ou muret en pierres de pays si possible apparentes
- ✓ d'une barrière en bois discrète, de type ganivelle en bois de châtaignier
- ✓ ou d'un grillage discret noir ou vert, dissimulé derrière une haie paysagère ou par une végétation remontante (sans socles maçonnés visibles, ni piliers béton), de façon à ce que ce soit la végétation la première visible de l'espace public

Dans les hameaux

Les clôtures sur rue, d'une hauteur maximale de 2,20 m, seront constituées soit :

- ✓ d'une haie arbustive paysagère
- ✓ d'un mur de pierres ou maçonné enduit des deux faces
- ✓ d'un muret en pierre de pays, ou d'un muret maçonné ne dépassant pas 1 mètre de haut et obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur en harmonie avec celle de la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois peint (teinte en harmonie avec la façade) et doublé d'une haie
- ✓ d'une barrière en bois discrète
- ✓ d'un grillage discret confondu avec une végétation grimpante ou une haie, de façon à ce que la végétation soit en première position vue de l'espace public

6 Portails et portillons

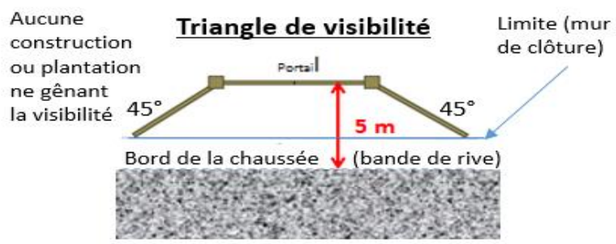
En matière de portails et de portillons, plus c'est sobre, mieux c'est.

Toujours dans un souci d'intégration avec les anciens hameaux de pierre, le rattachement des portails à des piliers de portail en pierres véritables, dans le prolongement d'un muret, **avec un démarquage du pilier lui-même le moins visible**, est le plus approprié.

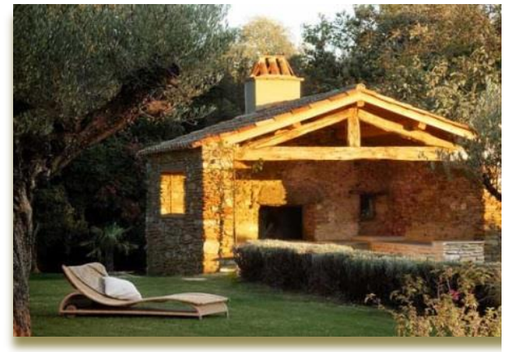
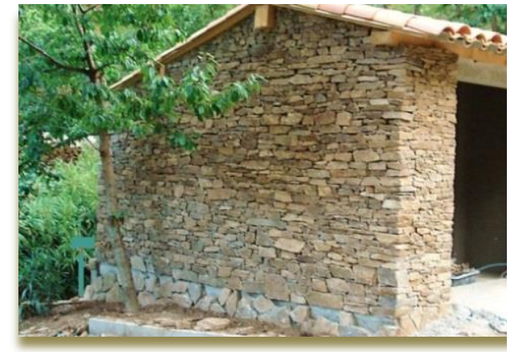
Les hauteurs des portail et des portillons ne devront pas dépasser les hauteurs des clôtures (voir page « Clôtures), surtout en zone agricole (pour ne pas casser la vue). Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (excepté celles en pierre de pays) ne sont pas autorisées. Les piliers en pierres d'imitation ne sont pas souhaitables.

Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture. Des retours différents sont tolérés sous réserve qu'ils soient réalisés en pierres de pays. Les portails pleins en matériaux plastiques sont interdits. La couleur du portail et du portillon doit reprendre celle des menuiseries et des volets de la maison.

Hors hameaux, l'alignement vis-à-vis de la voirie devra permettre un dégagement suffisant pour la visibilité et l'arrêt temporaire des voitures. Le portail ne doit pas être placé à moins de 5 m de la route. **Attention à laisser obligatoirement les compteurs d'eau et d'électricité accessibles de l'extérieur, en dehors de l'emprise du portail, pour permettre les relevés !**



7 Abris

Intégration maximum au bâti

Dans toute la mesure du possible, les abris de jardin, garage ou abris de voiture, les abris piscine ou poolhouses, devront être attenants à la maison principale, dans l'objectif d'une compacité maximum du bâti.

Le mitage du terrain, parsemant l'espace de constructions de taille différente, est fortement déconseillé.

Hauteur des abris : pas plus de 2,5 m à l'égout du toit.

Homogénéité des matériaux avec la maison

Les abris, garages ou poolhouses, devront reprendre la charte des matériaux de la maison principale : pour les maisons anciennes et traditionnelles, toit en tuiles, pierres ou crépi, charpente en bois éventuelle.

Ils devront être de préférence bâtis en dur, avec les même matériaux que la maison.

Pour les maisons contemporaines, les toits devront s'intégrer au style du bâti principal.

Volumes et alignement

Les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante (un garage accolé à une maison par exemple) ou créer une nouvelle construction (comme un abri de jardin).

Pour les constructions existantes : une déclaration préalable de travaux est alors exigée si vos travaux créent entre 5 m² à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Si vos travaux ajoutent entre 20 et 40 m² de surface à la maison, mais portent de ce fait la surface de la construction initiale à plus de 170 m², dans ce cas-là un permis de construire est alors nécessaire.

BOUQUET

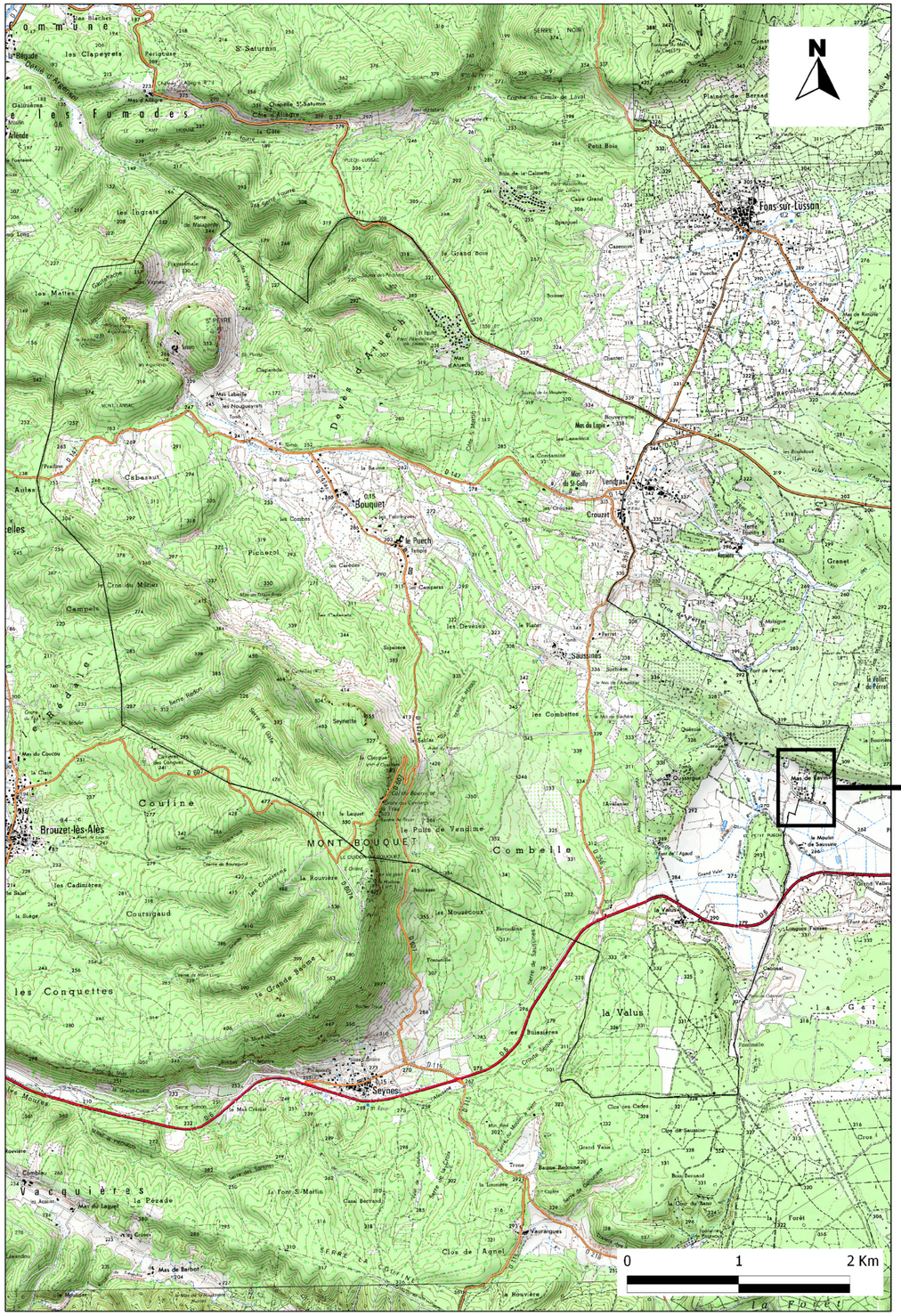
PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
ZONE 1AU - SECTEUR MAS RAVIN

B

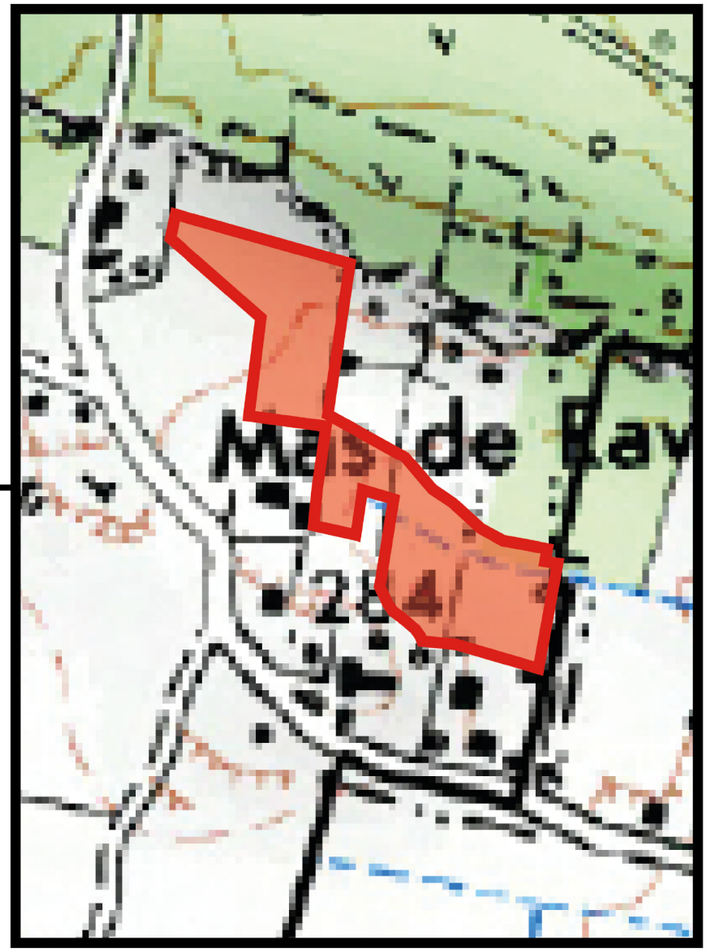
SOMMAIRE

1. Plan de situation
2. Plan du périmètre de la zone 1AU du Mas Ravin
3. État des lieux
4. Plan de zonage du PLU
5. Schéma des orientations d’aménagement et de programmation
6. Note de projet valant orientations d’aménagement et de programmation du secteur.
7. Images de références



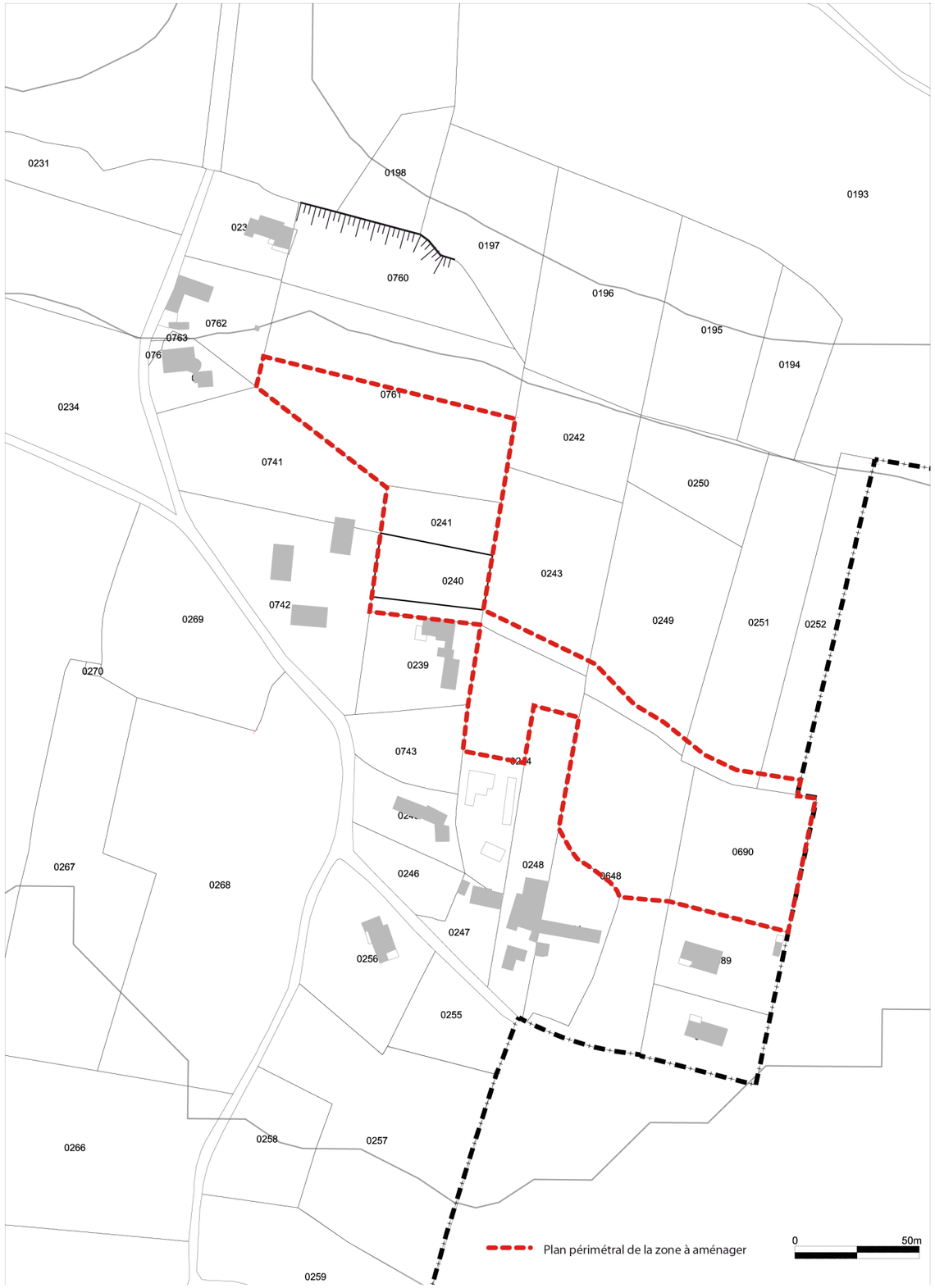
Le projet d'urbanisation du Mas Ravin est situé dans la Commune du Bouquet dans le Gard au sein du hameau du Mas Ravin.

Plan de situation de la zone à aménager au Mas Ravin



1

PLAN DE SITUATION



Le périmètre du projet d'urbanisation du Mas Ravin est contenu dans une surface **d'un hectare soixante et un - 1,61 hectares.**

2

PLAN DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE 1AU DU MAS RAVIN

Le hameau du Mas Ravin est situé au Sud de la commune de Bouquet. Implanté à proximité de la RD6, il bénéficie des aires d'influences des communes d'Alès, Bagnols-sur-Cèze et Uzès.

La morphologie du bâti se caractérise pas des habitations individuelles le long de la route départementale 406. On peut observer au Mas Ravin des typologies de logements diverses. En effet si on distingue des habitations traditionnelles anciennes, la proximité et la facilité d'accès à la RD6 sont à l'origine de l'apparition de constructions de type pavillonnaire au cours des années 1990 et 2000.

Ces nouvelles constructions ne font pas l'objet d'une intégration paysagère particulière du point de vue architectural.

L'objet de cette orientation d'aménagement est donc d'organiser et de modérer l'urbanisation de ce secteur dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers référencés pour ce site.

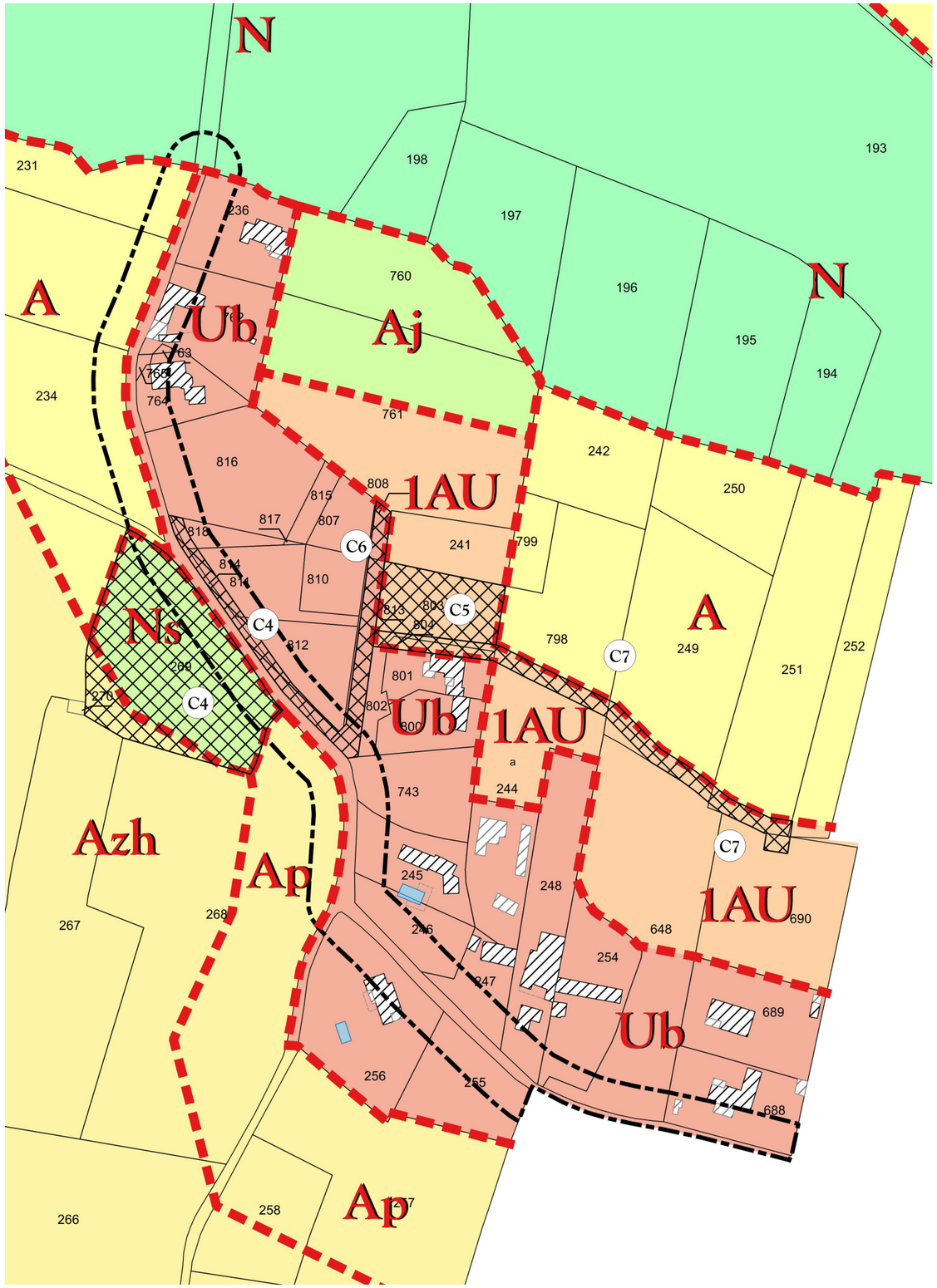
Angle 1 : Entrée du hameau

Angle 2 : Raccordement accès privatif à la RD

Angle 3 : Vue sur l'éperon rocheux au Nord du secteur

Angle 4 : Logements de type pavillonnaire mitoyen

Angle 5 : Logement de type pavillonnaire isolé au bord de la RD 406



Un secteur 1AU est créé pour définir la zone de construction des logements de types individuels ou groupés d'une superficie de 1,61 ha.

Dans le cadre du présent PLU, le secteur de Mas Ravin est bloqué. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionné par une modification du document d'urbanisme et la mise à niveaux des réseaux ou équipements.
Il n'est pas nécessaire d'urbaniser le secteur dans son ensemble. Son aménagement se fera au gré de l'équipement de la zone.

Sur ce périmètre ont été définis trois emplacements réservés ayant pour bénéficiaire la commune de Bouquet. Il s'agit de :

- C5 : 1 260 m² pour la création d'un espace public végétalisé,
- C6 : 690 m² pour la création du réseau viaire desservant le nord du secteur d'aménagement
- C7 : 1300m² pour la création du réseau viaire desservant l'est du secteur d'aménagement

Le recul d'implantation des constructions, en application du schéma routier départemental du Gard est de 15 métres de part et d'autre de l'axe de la RD 406, ne gréve pas le secteur à aménager.

Le passage en assainissement collectif impliquant des coûts d'investissement et de fonctionnement importants pour la commune, les orientations retenues par le schéma directeur d'assainissement sont d'une part :

- la réhabilitation pour les dispositifs d'assainissement non collectif existants,
- et d'autre part, pour le développement urbain envisagé à long terme, toutes les nouvelles constructions devront disposer d'un assainissement non collectif.

Le Mas Ravin étant situé dans le périmétre de protection éloignée du captage de la Font du Prat à Lussan, l'ensemble des constructions qui y seront édifiées comporteront un système d'assainissement non collectif conformes aux réglementations en vigueur et respectant le réglement du SPANC.

Superficie totale du secteur Mas Ravin: 1,61 ha

Le secteur constructible du Mas Ravin prévoit un emplacement réservé de 1 260 m² pour la réalisation d'un espace central végétalisé.

L'aménagement du périmètre de l'orientation d'aménagement ne doit pas obligatoirement se faire par une opération d'ensemble. Son aménagement se fera au gré de l'équipement de la zone.

Intention du projet devant être respectée dans l'aménagement.

L'aménagement du secteur 1AU.

Le Mas Ravin est un hameau de la commune de Bouquet situé à proximité de la route départementale qui draine le flux de circulation entre Alès, Bagnols-sur-Cèze et Uzès.
Cette situation privilégiée a incité une nouvelle population à venir s'y installer.
Il s'agit pour la collectivité de proposer un secteur de développement raisonné à l'échelle du hameau. Le développement de ce hameau pourra se poursuivre à long terme suite à une éventuelle nouvelle révision du document d'urbanisme.

Une première voirie à double sens selon un axe Est-Ouest devra être réalisée. Elle permettra de desservir les parcelles en retrait du réseau de voiries pré-existant. Le tracé et la morphologie de cet axe de communication doit répondre à plusieurs attentes :

- Desservir les parcelles au sud du secteur 1AU,
- Être connectée au réseau de voirie existant,
- Proposer un espace de retournement dimensionné aux normes et gabarits suffisants pour les véhicules de secours,
- Proposer un aménagement intégrant un espace piétonnier de 2 m de largeur.
- Être végétalisée, notamment par un alignement d'arbres sur la partie Nord de la voirie. Cet alignement matérialisera une délimitation franche entre nouvel espace urbanisé et espaces agricoles en plus d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions sur le paysage de Bouquet.

De part l'existance d'un risque de ruissellement pluvial au sud de la future voie, cet espace légérement vallonné accueillera un espace tampon végétalisé. Les constructions ne pourront venir s'implanter qu'à partir de cette limite.

Une continuïté piétonne depuis l'impasse vers l'Est au chemin existant sur la commune de Lussan sera maintenue.

L'accès aux parcelles au Nord du secteur 1AU est envisagé par le prolongement de la voirie existante longeant le futur espace public végétalisé et le lotissement du lieu-dit Caraye.
Sur ce secteur, les enjeux paysagers et environnementaux sont forts. La collectivité souhaite donc inciter la production d'un habitat écologique dans le respect de la typologie et de la morphologie de l'habitat traditionnel. A cette fin le règlement du P.L.U. prescrit l'obligation pour les nouvelles constructions d'être équipées à minima d'un système de chauffe-eau solaire.

Le secteur 1AU spécifie la création d'un espace central à dominante végétale. Sa forme est libre. Les deux principes suivants sont à respecter :

- Végétalisation de plus de 80% de la superficie du secteur désigné par un emplacement réservé
- Ouverture de cet espace à tous pour qu'il participe aussi à la vie collective de ce hameau.

L'habitat sera composé de maisons individuelles et de quelques maisons en bande afin de respecter les préconisations de densité du SCoT Pays de Cévennes. Les volumétries devront favoriser la compacité du bâti en R+1 maximum.

Les constructions seront principalement orientées au sud pour favoriser les constructions bio-climatiques. Les toitures pourront être traditionnelles mais aussi d'autres types (végétalisées, toitures terrasses, ...) dans le respect des matériaux et textures déjà présents sur la commune et référencés dans la charte architecturale consultable en Mairie.

Les constructions s'implanteront à 5 mètres ou plus des limites d'emprises publiques futures.

Les constructions pourront être construites en limite séparative.

Programmation du secteur 1AU.

L'assiette du secteur 1AU représente 1,61 ha (emprises des voiries et des espaces publics comprises). Afin de respecter les densités résidentielles préconisées par le SCoT, et de limiter l'étalement urbain, la densité résidentielle brute de l'aménagement doit tendre vers 13 logements à l'hectare.

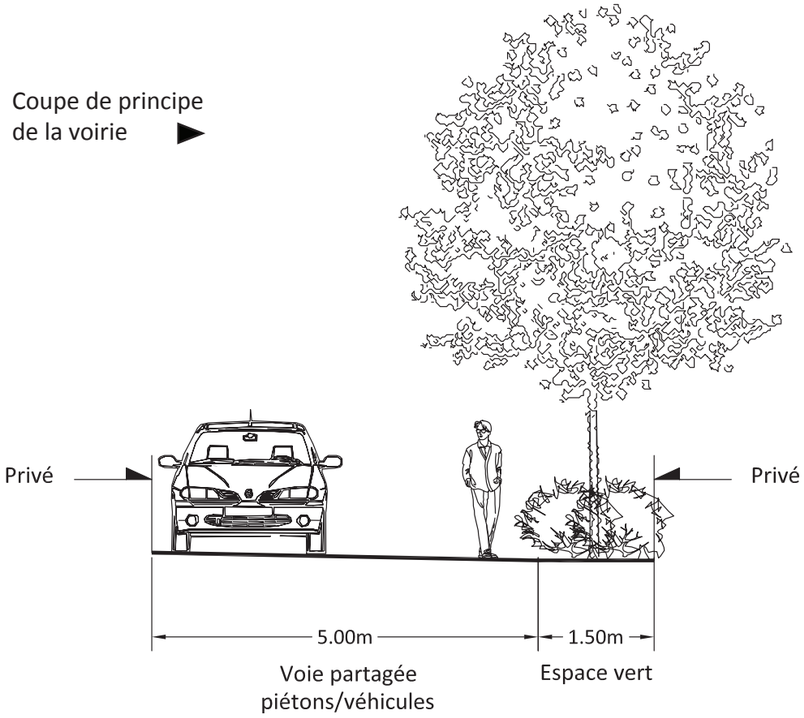
L'emprise constructible de la zone 1AU, voiries et espaces publics exclus représente environ 1/3 de la zone. Le secteur 1AU doit au terme de son urbanisation atteindre 13 logements à minima pour être conforme aux préconisations du SCoT.

Exemple de panachage des constructions en secteur 1AU.

Typologie	Nombre	Taille parcelle (m²)	Espace consommé (m²)
Individuels : 8 log/ha	2	1 250	2 500
Mitoyens : 12 log/ha	3	833	2 500
Individuels denses (maison en bandes) : 24 log/ha	6	416	2 500
Total	11		7 500

Images de références pour l'espace public végétalisé ◄

Coupe de principe de la voirie ►



L'espace public végétalisé

L'aménagement du secteur de Mas Ravin doit prendre en compte la réalisation d'un espace public végétalisé à hauteur de 80%. Cet espace est situé sur la parcelle 0240 et fait l'objet d'un emplacement réservé.

Implanté à terme au centre de l'urbanisation du Mas Ravin cet espace doit participer à la qualité du cadre de vie du futur hameau Mas Ravin.

La composition de cet espace est laissée libre à la commune qui est bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Néanmoins l'aménagement devra faire appel à des variétés et des essences méditerranéennes dans un souci de limiter la consommation d'eau liée à son entretien.

Cet aménagement devra également à minima intégrer comme mobilier urbain des bancs et des corbeilles de propreté.

La voirie

Deux voiries sont à créer ou à prolonger.

Une première voirie à double traversant le périmètre de l'aménagement d'Est en Ouest. D'un gabarit de 6,5m, elle se décompose de le manière suivante :

- Une voie partagée d'une emprise de 5m comprenant une chaussée et un piétonnier,
- D'un espace végétalisé planté d'arbres sur une emprise de 1,5m.
- D'un espace de retournement dimensionné aux normes et gabarits suffisants pour les véhicules de secours,

En plus du désenclavement des parcelles de la partie Sud du secteur d'aménagement, cette voirie définit la limite de l'urbanisation du secteur et tend à diminuer l'impact visuel des nouvelles constructions sur le paysage de Bouquet.

Puis le prolongement de la voirie desservant le lotissement Caraye est à prévoir pour assurer l'accès aux parcelles au Nord du secteur. Cet axe à double sens longera en partie un espace public végétalisé.