AMENAGEMENT D'UN NOUVEL HAMEAU, D'UNE ZONE ARTISANALE ET DE L'EXTENSION D'UN LOTISSEMENT DANS LA COMMUNE DE BARRE-DES-CEVENNES

Cahier des **R**ecommandations **A**rchitecturales, **U**rbaines, **P**aysagères & **E**nvironnementales



Maîtrise d'ouvrage

Barre des Cévennes

Maîtrise d'oeuvre

Architectes
www.ma-architectes.net

Bbass
GÉOMÈTRE-EXPERT

BLF - Urbanisme

SOMMAIRE

1.00 **Préambule** p. 05

2.00 **Présentation générale du projet** p. 11

2.10 Un paysage comme structure urbaine p. 15
2.20 Le nouvel hameau p. 19
2.30 La zone artisanale p. 21
2.40 L'extension du lotissement p. 23

3.00 **Prescriptions paysagères, urbaines, architecturales & environnementales** p. 24

3.10 **Paysages** p. 25
3.11 Limites du projet avec les voies principales p. 26
3.12 Continuités paysagères p. 27
3.13 Haies mellifères p. 29
3.13 Typologies des plantations en plateaux et sommets p. 30
3.14 Typologies des plantations en lisières p. 31
3.15 Typologies des plantations en prolongement des Valats p. 32
3.16 Typologies des plantations en zone humide p. 33
3.17 Mobilier urbain p. 34

3.20 **Urbanisme** p. 35
3.21 Emprise public emprise privée p. 36
3.22 Typologies des formes urbaines p. 37
Article 1 - Morcellement p. 37
Article 2 - Objet du règlement p. 37
Article 3 - Opposabilité du règlement p. 37
3.23 Nature de l'occupation des sols p. 39
Article 4 - Constructions autorisées p. 39
Article 5 - Type d'occupation du sol Interdit p. 43
Article 6 - Accès et voiries p. 43
3.24 Conditions de l'occupation des sols p. 44
Article 7 - Desserte par les réseaux p. 44
3.25 Division du lot p. 45
Article 8 - Division parcellaire p. 45
Article 9 - Modification parcellaire p. 45

3.30 **Architecture** p. 46
3.31 Règles de construction p. 47
Article 10 : Permis de construire p. 47
Article 11 – Implantation des constructions p. 47
Article 12 : Hauteur p. 48
Article 13 : Emprise au sol p. 48
Article 14 : Plantations p. 48
Article 15 – Déchets ménagers p. 49
Article 16 : Prescriptions Architecturales et Paysagères p. 49
3.31 Tableau des surfaces p. 50

3.40 **Environnement** p. 51
3.41 Un aménagement urbain durable p. 52
3.42 Implantation et orientation des constructions p. 53
3.43 Objectif de consommation d'eau et d'énergie des constructions p. 54
3.44 Réduction des déchets ménagers p. 55
3.45 Qualité sanitaire et environnementale des matériaux p. 56
3.46 Chantiers à faibles nuisances p. 56

4.00 **Déroulement de la procédure de concertation.** p. 57

4.10 Coordination des projets p. 58
4.20 Etapes de la concertation p. 59

1.00 **PRÉAMBULE**

L'aménagement du nouvel hameau, de la zone artisanale et l'extension du lotissement prévoit l'aménagement d'un territoire implanté sur les parcelles B647, H138, H142 et H143, il s'agit d'une extension urbaine et paysagère du village de Barre-des-Cévennes.

Situé sur le prolongement haut de la commune, ce nouveau lieu de vie permettra d'accueillir de nouveaux logements ainsi que des activités comme la zone artisanale en entrée de site.

Ce nouveau territoire représente l'un des secteurs de développement majeur de la commune de Barre-des-Cévennes **dans le but de préserver et de développer une vie de village sur le long terme (services publics, commerces, artisanat)**. Après avoir défini les enjeux à différentes échelles, du territoire jusqu'à la parcelle constructible, la composition du futur aménagement urbain s'appuie sur les principales thématiques suivantes :

- Un paysage comme structure urbaine, une reconquête du site par la continuité du paysage.
- Des structures en «hameau» construites dans le végétal où comment ''Habiter'' le grand paysage.
- la modification du caractère des lieux par les enjeux hydrauliques.
- une responsabilité partageable, des aménagements et des architectures respectueuses de leur environnement.

Ces différentes thématiques ont construit un récit de projet porté par l'équipe de conception, MA-Architectes Urbanistes, Bbass géomètres experts, LBF Urbanisme. L'équipe de maitrise d'ouvrage de Barre-des-Cévennes, répond par ce nouvel aménagement aux préconisations inscrites dans les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.
La méthode retenue par l'équipe de maitrise d'ouvrage est l'élaboration d'une étude urbaine sur le secteur prédéfini avec la mission d'urbanistes architectes architectes coordonnateurs pour l'équipe de conception.

Pour cela, l'équipe de conception réalise le Diagnostic, les scénariis d'aménagement et le permis d'aménager. Le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales sera l'aboutissement de ce document étayant l'ensemble des études développées et échangées pour la réalisation du permis d'aménager du nouvel hameau, de la zone artisanale et de l'extension du lotissement.

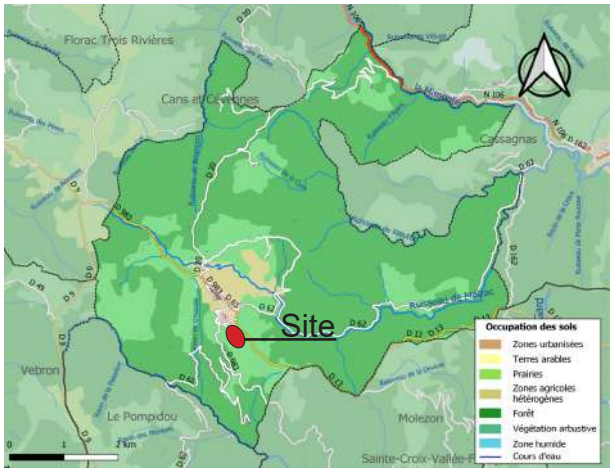
Le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales a pour objectif de compléter le dossier de réalisation du permis d'aménager et d'apporter des précisions en abordant différents thèmes comme les orientations architecturales et paysagères de l'aménagement sur l'ensemble du périmètre du permis de construire. Ce ''CRAUPE'' s'applique aux futures opérations et constructions. Il permet aussi d'avoir une compréhension globale du projet qui n'est pas seulement limité à la parcelle à étudier. Il est annexé au permis d'aménager.

Le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales ne se substitue pas au règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Ville. Il vient le compléter afin d'assurer une cohérence urbaine à l'échelle de la commune. L'objectif étant de guider la conception des futurs projets, de comprendre les règles du récit de projet à l'échelle de la commune, de coordonner la fabrication des hameaux dans un paysage continu et de faire participer chaque projet singulier dans un ''tout'' cohérent à la mesure de l'aménagement futur et du caractère recherché pour ces nouveaux lieux de vie.

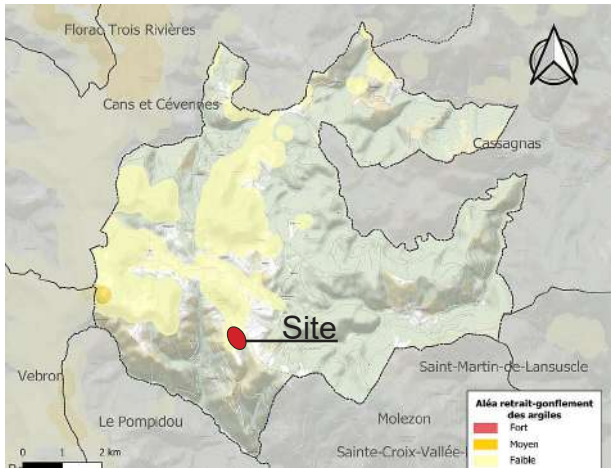




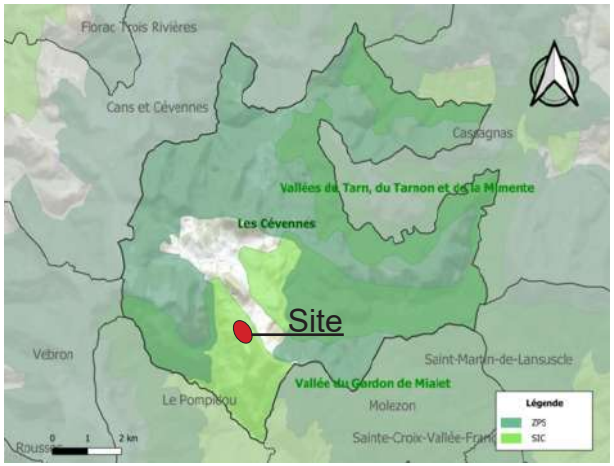
Géolocalisation sur la carte de France



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018



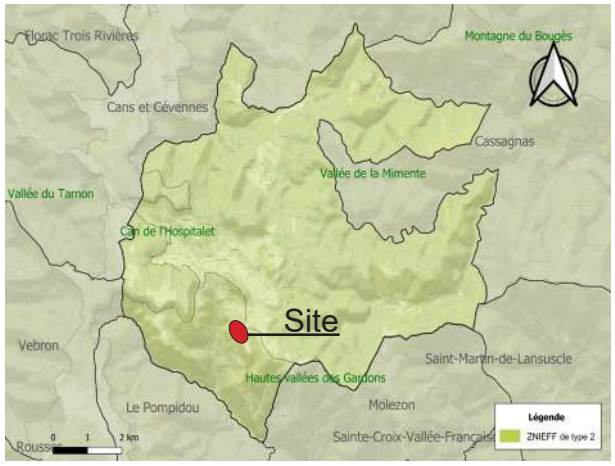
Carte des zones d'aléa retrait-gonflement des sols argileux



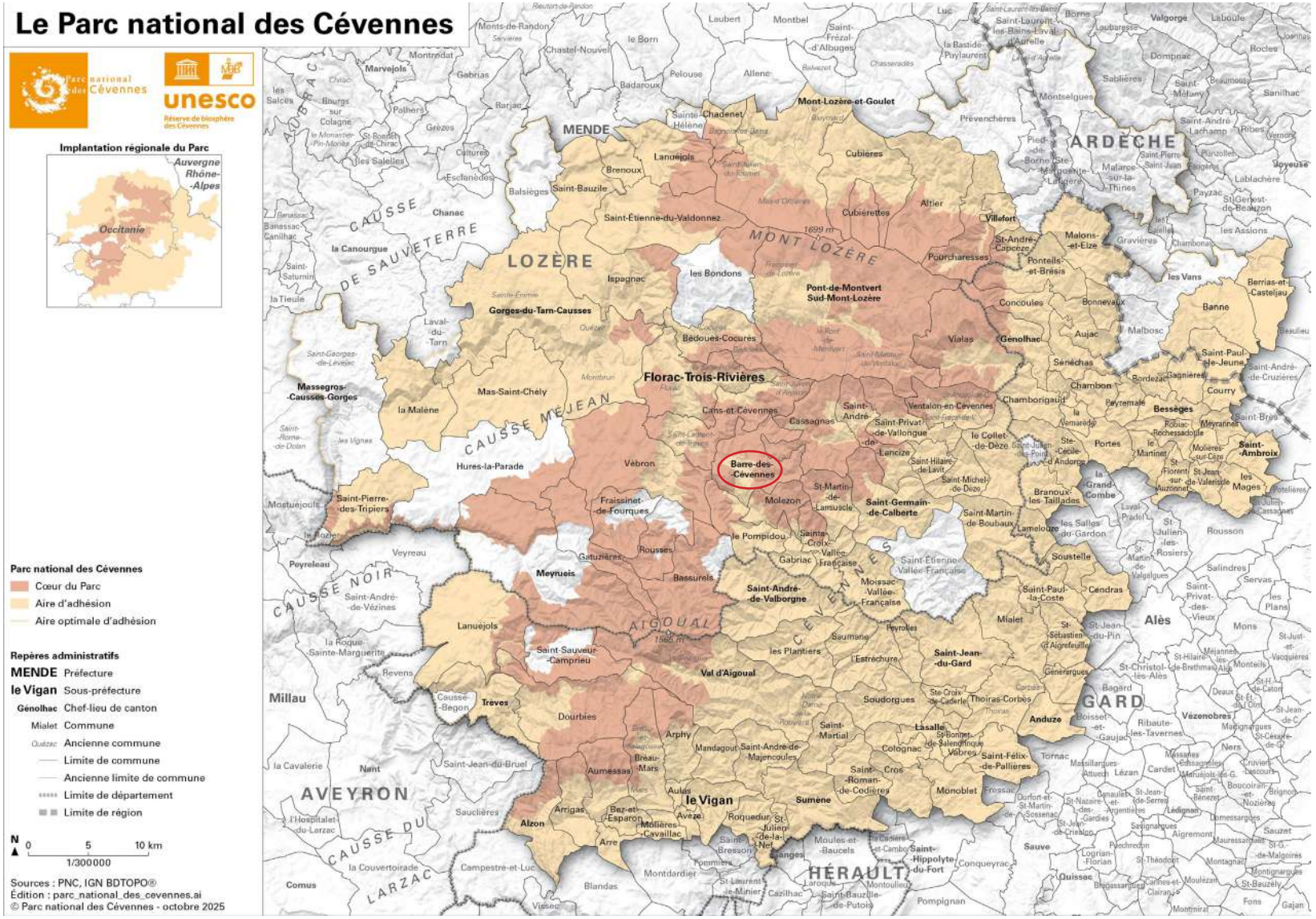
Sites Natura 2000 sur le territoire communal.



Carte des ZNIEFF de type 1 sur la commune.



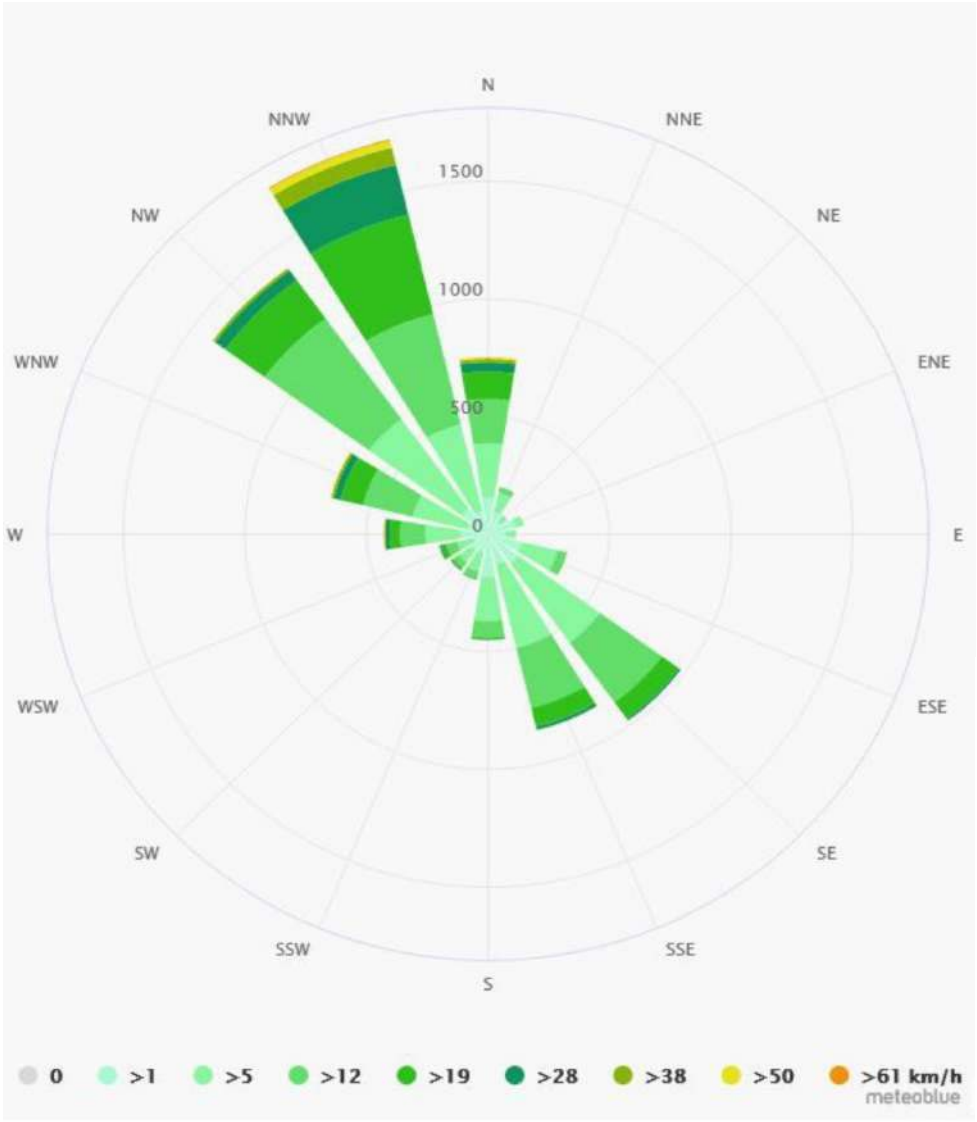
Carte des ZNIEFF de type 2 sur la commune.



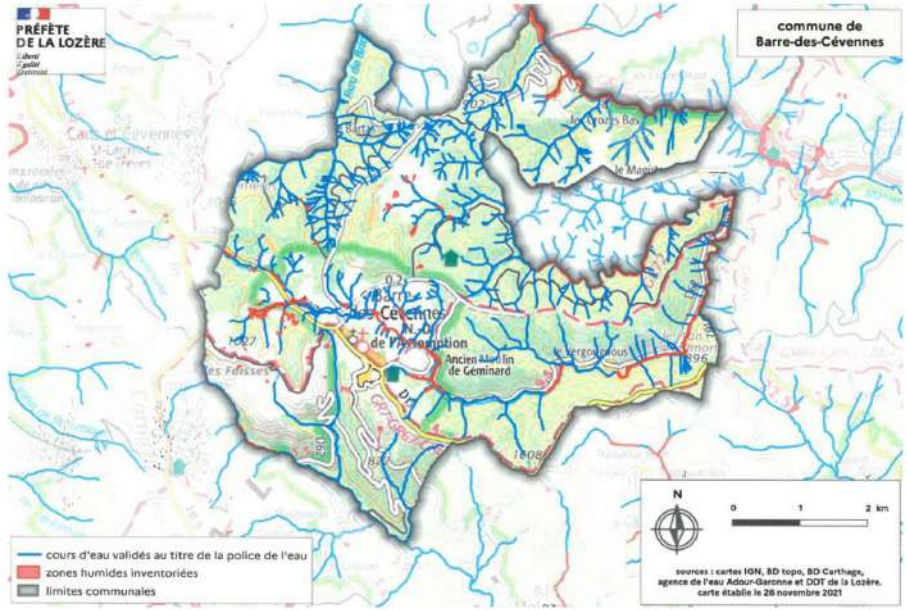
Situation de Barre-des-Cévennes dans le Parc national des Cévennes (source : PNC, IGN, BDTOPO - carte administrative du Parc national des Cévennes).

Barre des Cévennes

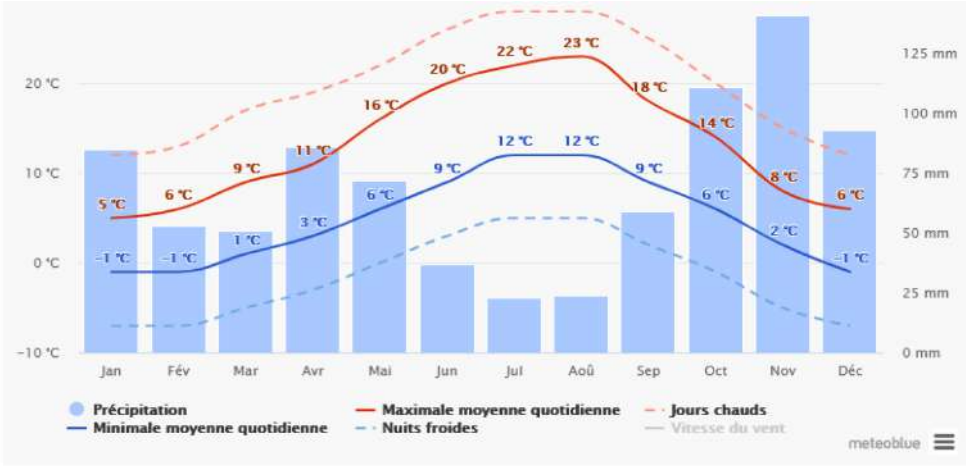
AMENAGEMENT D'UN NOUVEL HAMEAU, D'UNE ZONE ARTISANALE ET DE L'EXTENSION D'UN LOTISSEMENT DANS LA COMMUNE DE BARRE-DES-CEVENNES



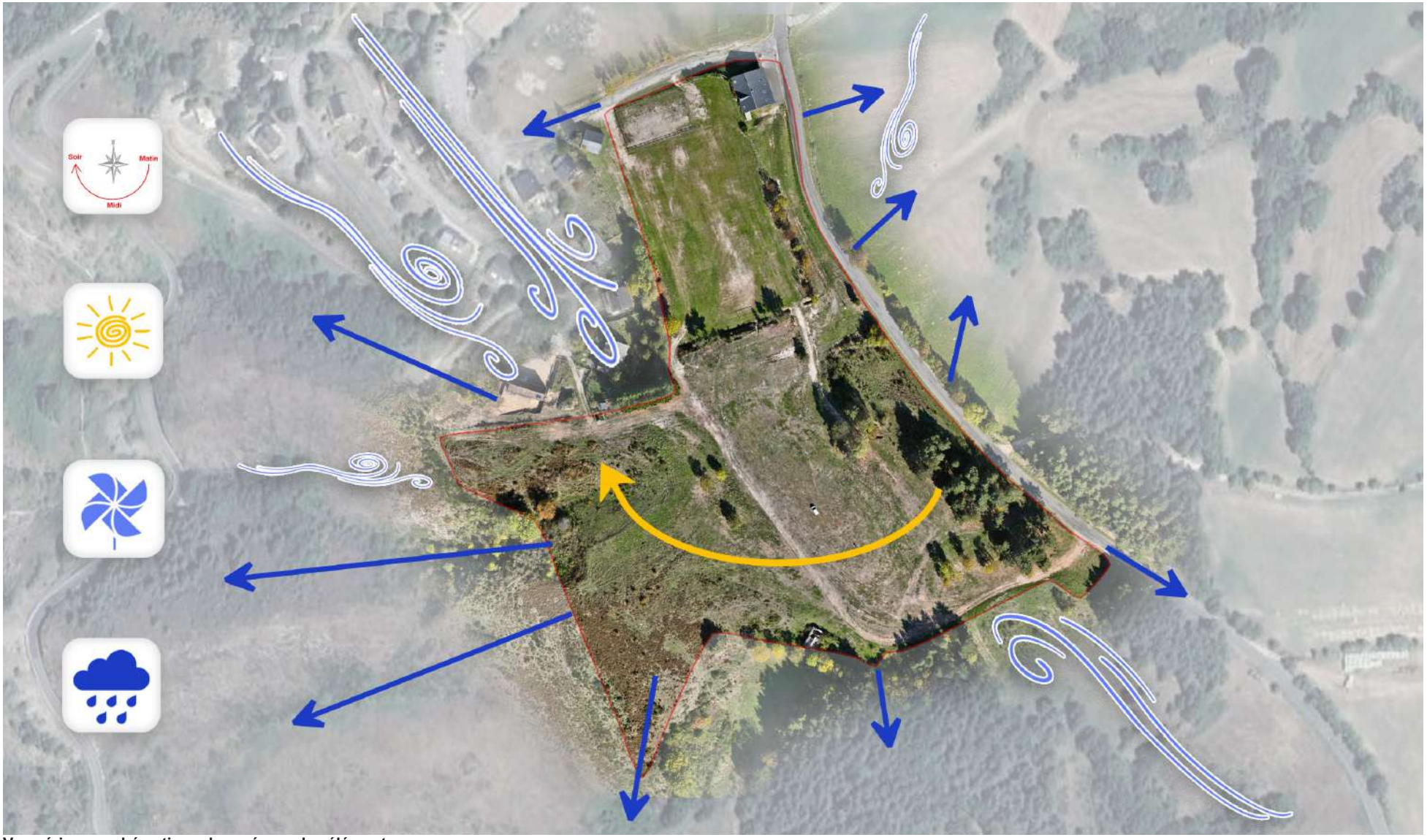
Rose des vents de Barre-des-Cévennes (source : https://www.meteoblue.com 14/12/2021).



Les cours d'eau classés et zones humides (source : préfecture de la Lozère).



Climatogramme de Barre-des-Cévennes (source : https://www.meteoblue.com 14/12/2021).



Vue aérienne schématique de repérage des éléments.

2.00 **PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET**

Le site de projet d'aménagement du nouvel hameau, de la zone artisanale et de l'extension du lotissement est situé à un kilomètre environ au sud du centre-bourg, et partiellement en bordure de la route départementale.
Une vigilance particulière sera apportée quant à la covisibilité des espaces, à la fois depuis la can de l'Hospitalet (située au sud et en zone coeur de Parc) et depuis le « Castelas » (promontoire emblématique de Barre des Cévennes situé juste au nord du bourg).
La proximité avec le centre du village de Barre-des-Cévennes est intéressante car elle fait apparaître un enjeu majeur: le traitement du lien entre le centre historique et le nouveau quartier.
Pour cela, nous apportons une attention particulière à la connexion entre le lotissement existant et la route départementale.

Ce projet d'aménagement réinterroge plusieurs échelles de pensée du projet. Celle du territoire avec sa géographie, les valats, ses rivières, ses ruissellements, ses affleurements rocheux. Celle de la commune avec ses usages, ses accès, ses espaces publics, son positionnement dans la commune de Barre-des-Cévennes. Celle du site et de ses abords avec son patrimoine bâti et paysager, ses vues, ses vis a vis, sa morphologie, son climat, ses porosités piétonnes, sa nature de sol et sa topographie.
Celle du caractère des lieux où le paysage des abords, des limites au site, impose un imaginaire de couronne sertissant, sans jamais le surplomber, le point haut du site. Celui-ci, plus sensible aux vents et visible de loin, ne devrait pas être urbanisé afin de rester un repère paysager et topographique singulier.
L'enjeu ici est la mise en avant de la continuité des milieux, du paysage endogène à ce territoire qui devient la ressource d'un nouveau mode ''d'Habiter'' à Barre-des-Cévennes. Construire le paysage sur lui même permet d'imaginer une structure urbaine non plus à l'échelle du périmètre d'intervention mais à une échelle plus vaste. Dans ce paysage, la formation des hameaux est la seule alternative à l'émergence des différentes opérations de l'aménagement.

Hors de l'aménagement péri-urbain se trouve ''l'espace végétalisé cultivé'', ainsi que des secteurs à préserver de tout aménagement et mise en culture pour leur sensibilité écologique, ces espaces sont reliés par des cheminements doux, composant le ''squelette'' des porosités piétonnes de ces aménagements.

Ces cheminements sont le support des promenades, sur des étendues végétales et permet une déambulation piétonne sur la totalité du projet. Entre le socle de chaque aménagement, les sols sont vallonnés et structurés par les valats, avec de faibles et fortes pentes de ruissellement des eaux de pluie.
Les cheminements doux étant hors d'eaux, la pratique des lieux ne sera pas modifiée, seule la lecture des sols devenus humides lors de passages pluvieux modifiera le paysage du parc.

Ce projet met aussi en avant l'intérêt de ne pas réduire le découpage des différents lots au dessin des dessertes routières. En effet, les accès et dessertes sont conçus à la mesure de la circulation et du flux des aménagements.
Une voie centrale irrigue l'ensemble des aménagements, en double sens ou en sens unique. Cette voie ne sera pas artificialisée et ne sera pas vouée à la circulation des véhicules hormis pour les déménagements ou transport de biens lourds. L'idée étant de circuler dans un parc où le piéton est prioritaire.

L'aménagement urbano-paysager de ce projet d'aménagements a pour parti pris la mise en avant de la notion de ''bon sens environnemental'' au coeur du dialogue entre ville, architectes, paysagistes et habitants. L'exigence environnementale portée par le projet doit être appréciable et partageable par tous, de la conception à l'usage des lieux.



Vue aérienne de repérage des photographies de site.



1



2



3



4



5



6



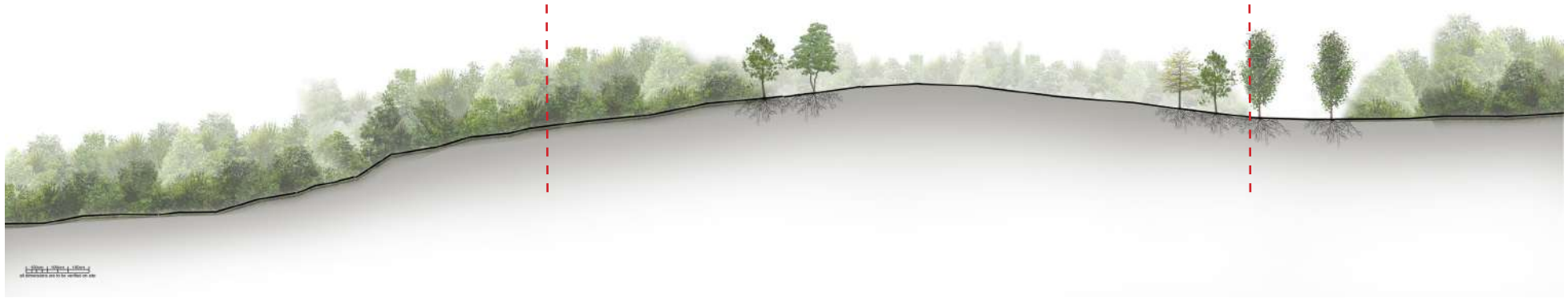
7



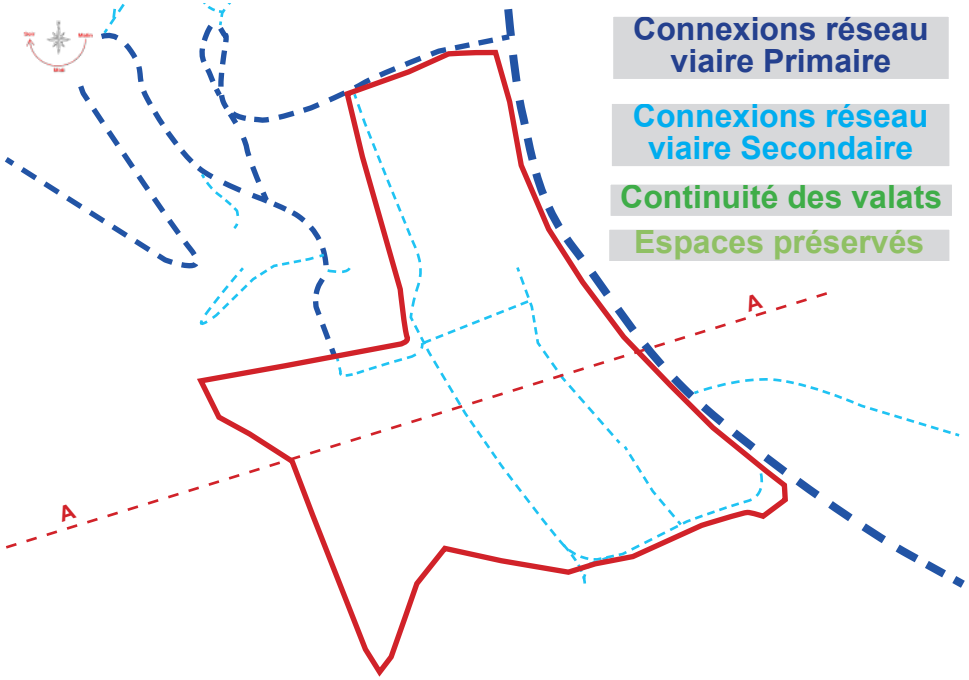
8



9



Coupe transversale AA



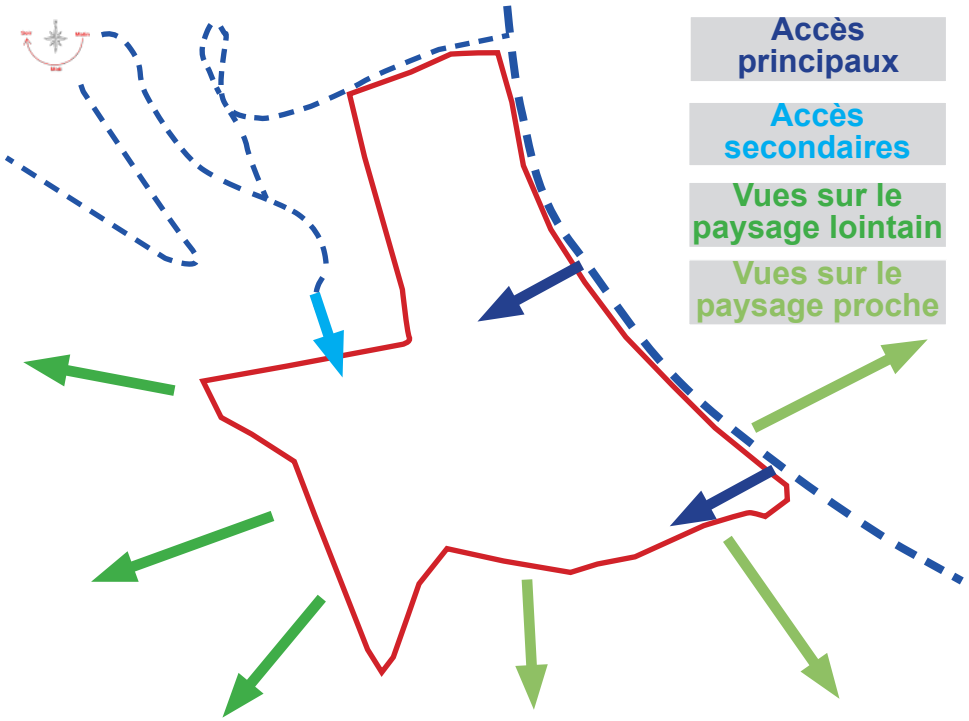
Connexions réseau viaire Primaire

Connexions réseau viaire Secondaire

Continuité des valats

Espaces préservés

Définition des orientations paysagères.



Accès principaux

Accès secondaires

Vues sur le paysage lointain

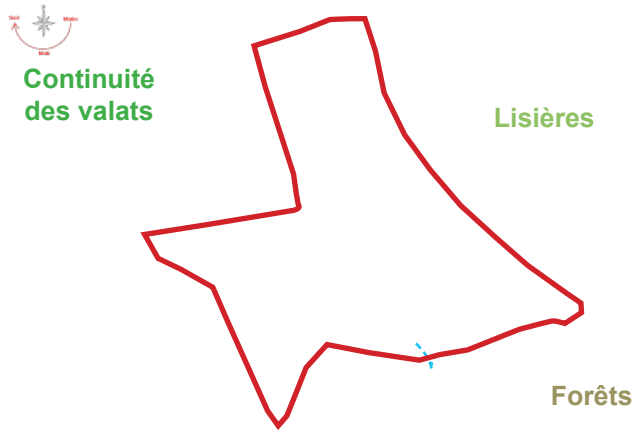
Vues sur le paysage proche

Transition du village-rue vers le «hameau»

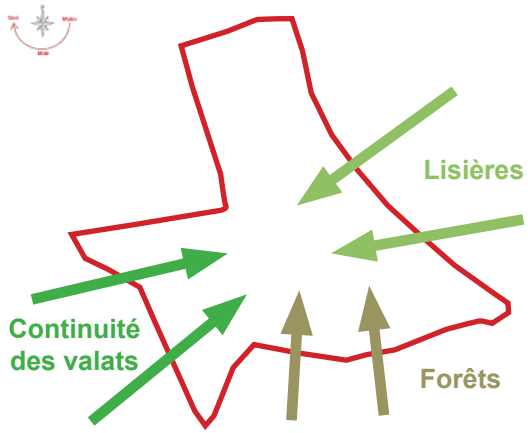
2.10 **Un paysage comme structure urbaine**

Un site au coeur d'une ossature paysagère dynamique

Située à un kilomètre environ au sud du centre-bourg, et partiellement en bordure de la route départementale, les parcelles d'implantation du nouvel hameau, de l'extension du lotissement et de la zone artisanale bénéficient d'un cadre paysager de grande qualité.
De par sa situation topographique en point haut dominant le paysage lointain et par ses valats structurant les descentes valonnées, le site offre des vues sur des horizons de grande qualité notamment une vue somptueuse à la fois sur le versant méditerranéen et le versant océanique.
Les valats forment une continuité écologique intéressante méritant d'être «poursuivie» par des systèmes de haies et d'espaces partagés plantés.
Dans ce contexte, le site est à la jonction de plusieurs continuités écologiques. Cette situation rare sera mise en avant dans les principes paysagers du projet.



Définition des secteurs paysagers.



Dynamiques et dialogues des paysages

Les dynamiques écologiques à l'échelle du site

L'intérêt majeur d'habiter ce site est d'enrichir et de faire connaître la biodiversité en alliant des pratiques paysagères, de jardinage et de gestion propre au site.

Le point haut du site, plus sensible aux vents et repère paysager et topographique important, les valats et les forêts attenantes, détectés comme enjeu patrimonial fort, constituent un caractère de paysage cévennol à préserver et à affirmer comme identité du site.

Trois secteurs à enjeux forts méritent qu'on leur accorde une vigilance particulière.
- A l'EST de la zone d'étude, les lisières boisées offrent une protection vis à vis de la route départementale. En plus d'avoir un intérêt propre, ces lisières sont une des sensibilités écologiques à préserver de tout aménagement.
- A l'Ouest de la zone d'étude les valats composant les dénivelés et véritable corridor écologique sont eux aussi à protéger de tout urbanisation voire prolonger.
- Au Sud de la zone d'étude la forêt attenante marque la fin de la bute et des espaces d'aménagement. Celle-ci pouvant être mise en relation dans le cadre d'un projet d'agroforesterie.

Il convient de considérer les lisières, les valats et les forêts comme éléments forts du projet devenant l'ossature paysagère et écologique du terrain à partir duquel différentes typologies de jardins sont déclinées.

Le projet paysager tient dans la réciprocité entre le paysage persistant existant et le paysage structuré par l'aménagement projeté.

Légende topographie :

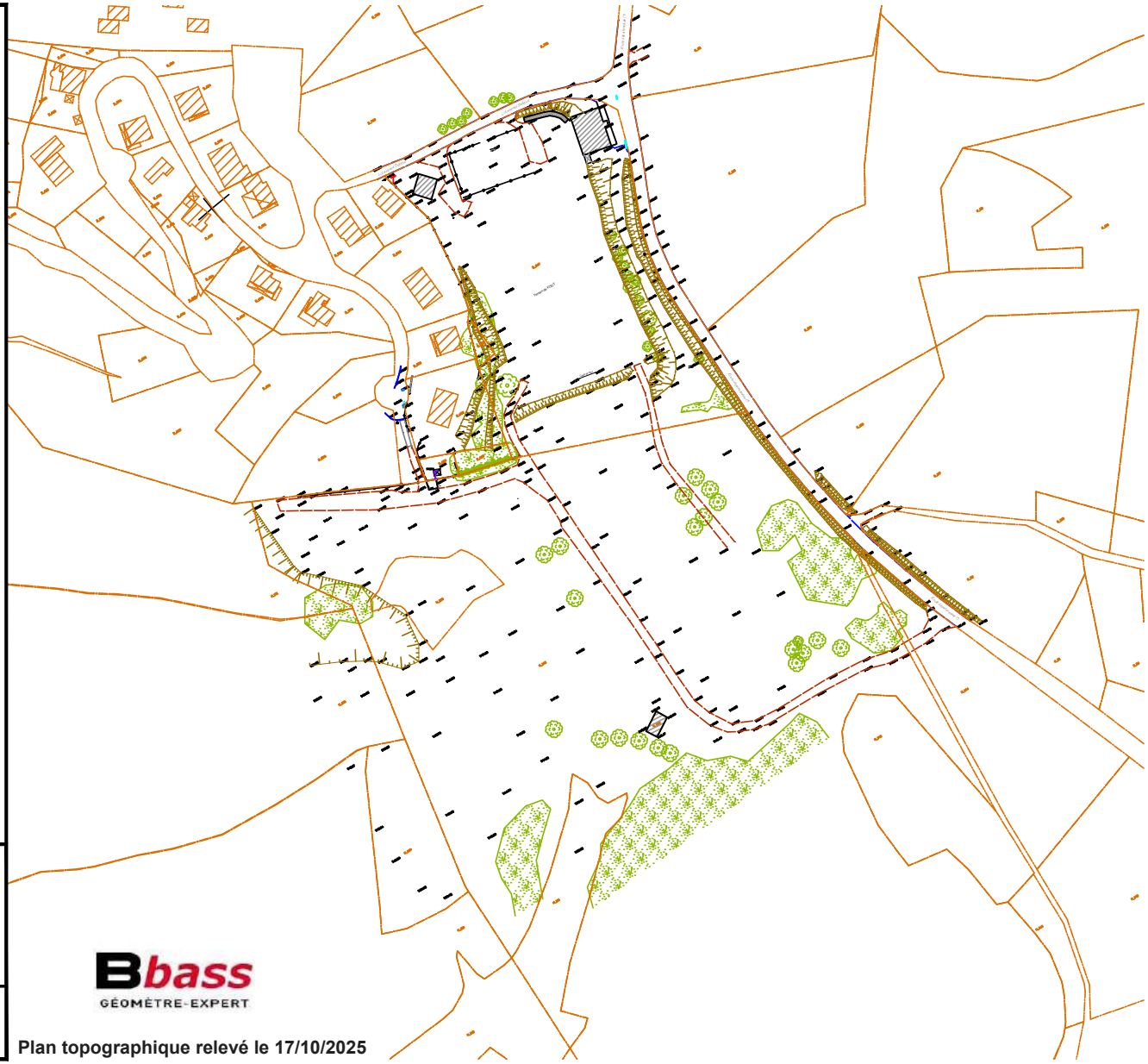
- Amorce bâti
- Bâti léger
- Surplomb
- Bordure
- Mur avec clôture
- Mur
- Clôture
- Portail
- Bord voirie
- Bord chemin
- Bord béton
- Talus
- Zone de végétation dense
- Arbre feuillu
- Bouche à clé
- Poteau BT - FT
- Grille EP
- Regards divers
- Pilier
- Borne OGE
- Regards EP
- Niche inconnue

Nota :

- *Système de coordonnées planimétriques Projection Lambert 93 Zone 3 (CC44).*
- *Altitudes rattachées au NGF à l'aide du réseau Téria.*
- *Les limites et les surfaces ne seront définitives qu'après bornage.*
- *Nord donné à titre indicatif*
- *Plan réalisé à partir de prise de vue aérienne du vol drone réalisé le 17.10.2025*

Echelle graphique :

1/2000 ème 0 20 40 100



Bbass GÉOMÈTRE-EXPERT

Plan topographique relevé le 17/10/2025

Espaces végétalisés cultivés

Sensibilité Ecologique. Secteur à préserver de tout aménagement / mise en culture

Locaux à vocation artisanale

Extension du lotissement

Nouvel hameau (espaces d'habitaitons)

Projet agricole

Aire de stationnement perméable

Echelle graphique :

1/2000 ème 0 20 40 100



Espaces et limites de la zone d'intervention.

Espaces végétalisés cultivés

Sensibilité Ecologique. Secteur à préserver de tout aménagement / mise en culture

Locaux à vocation artisanale

Extension du lotissement

Nouvel hameau (espaces d'habitaitons)

Projet agricole

Aire de stationnement perméable

Vue sur le paysage lointain

Echelle graphique :

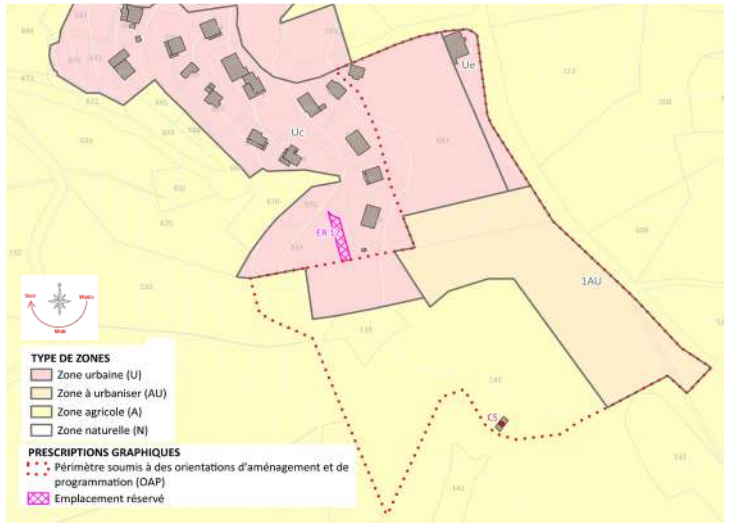
1/2000 ème 0 20 40 100



Rapport entre la topographie et les limites de la zone d'intervention.



Vue aérienne et scéma d'implantation du nouvel hameau.



PLU : Règlement graphique.

2.20 **Le nouvel hameau (espaces d'habitations)**

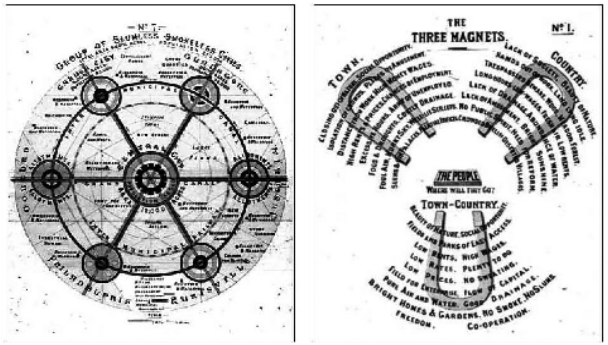
Prévisionnels programmatiques du nouvel hameau :

• Plusieurs habitations, qui ne seront pas délimitées sur des parcelles distinctes, mais qui pourront posséder chacune un espace défini comme privatif dans le règlement du hameau.
• Des espaces extérieurs communs.
• Le nouvel hameau sera raccordé au réseau d'eau potable et d'assainissement.
• Des bâtiments pourront être construit pour mutualiser des usages au groupe d'habitants (buanderie, salle de réception, chambre d'amis), le tiers lieu quant à lui sera aménagé par la commune.
• Des cheminements piétons pour accéder aux habitations et aux parkings
• Deux zones de stationnement non imperméabilisées.
• Viabilisation et artificialisation minimale.
• Leur implantation et volumétrie seront compatibles avec la réglementation PLU de la zone en recherchant les caractéristiques traditionnelles de l'habitat cévenol notamment dans la zone en covisibilité avec le Castelas.
• La zone en non covisibilité avec le Castelas pourra accueillir des habitats plus divers dans leur architecture (tiny house, maison container, etc..).
• Possible autonomie énergétique (mise en place de panneaux photovoltaïques / maisons bioclimatiques / choix des solutions de chauffage)
• Possible autonomie hydraulique (cuve de récupération de l'eau de pluie / toilettes sèches)
• Usage de matériaux bio et géo-sourcés : laine de mouton, liège, chanvre, bouteilles en verre, paille…
• Prise en compte du cycle de vie global de la construction (déchet de chantiers, filières locales pour les matériaux, démontabilité ou recyclage en fin d'usage, etc.)

Impératifs urbains du Plan Local d'Urbanisme zone 1AU :
(Extrait non-exhaustif voir document PLU complet)

Il est à noter que ce projet, à vocation principalement résidentielle, est destiné à fonctionner le plus possible en autonomie. Cette autonomie est à comprendre comme une autonomie relative aux réseaux «autant que possible», mais concerne également d'autres thématiques (semi-autonomie alimentaire recherchée par les cultures vivrières, etc.). Dans le même état d'esprit, des résidences démontables sont recherchées. La zone concernée par le projet d'écohameau est de 1,29 ha, toutefois, certains secteurs de la zone 1AU, estimés à 0,3 ha, n'ont pas vocation à être artificialisés (ce qui est cadré par les OAP sectorielles relatives au secteur).

• La taille de ces constructions est également limitée à 100 m2 de SP
• la hauteur des constructions est limitée à 6 m au faîtage, soit un bâtiment en R+1 au maximum.
• Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions édictées ont été établies selon les mêmes principes que ceux applicables à la zone Uc.
• Emprise au sol maximale : 100 m2 par construction principale.
• Pleine terre : 80% minimum de l'unité foncière.
• Annexes (toutes destinations confondues) : 20 m2 par annexe.
• Façades : teintes beiges ou aspect « bois naturel ».
• Balcons et garde-corps : aspect métal peint (gamme des couleurs choisies pour les menuiseries, avec une finition mate).
• Ouvertures et menuiseries : volets dans des teintes sombres et mates, menuiseries de teinte identique à celle des volets.
• Toitures : En covisibilité, toitures à 2 pentes en ardoises ou teinte ardoise. Possibilité photovoltaïque sur tout le toit orienté au sud.
• Stationnement : 1 place / logement



Principe de la cité jardin



Cite jardin du tricentenaire - Cite jardinca



Jardins circulaires - danemark



Eco-hameau de Verfeil (82).



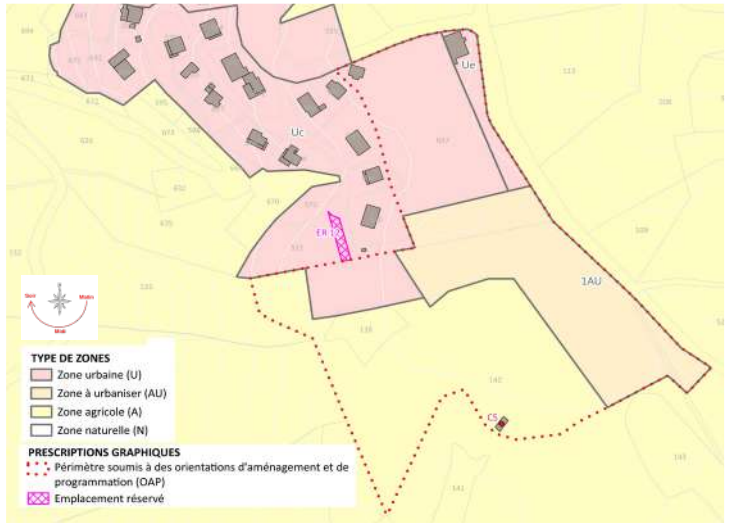
Une naturbyen EFFEKT - Copenhague - EFFEKT



Principe de cheminements doux paysagers - HOMBORCH – CITÉ JARDIN COLLABORATIVE - Colocco



Vue aérienne et scéma d'implantation de la zone artisanale.



PLU : Règlement graphique.

2.30 La zone artisanale

Prévisionnels programmatiques de la zone artisanale :

Le secteur destiné à voir se développer un pôle artisanal devra faire l'objet d'une seule opération d'ensemble. Les locaux à vocation artisanale devront s'implanter le long de la RD13, avec un faîtage principal orienté perpendiculairement ou parallèlement à la route.

Cette zone accueillera, à la suite du centre d'incendie et de secours, des ateliers communaux (à préciser avec la commune).

Ensuite, en direction du nouvel-hameau, elle pourra accueillir des locaux destinés à des artisans, artisans d'art... Une attention particulière devra être apportée à la qualité architecturale et aux matériaux employés ainsi qu'à la qualité paysagère car cette zone constituera une nouvelle « porte d'entrée » du village.

les activités artisanales devront être compatibles avec le voisinage des habitations. Système à mettre en place pour prévenir et limiter les nuisances

Un parking pourra être mutualisé pour les usagers du nouvel-hameau et des locaux à vocation artisanale. Un stationnement sera possible devant les entreprises.

Impératifs urbains du Plan Local d'Urbanisme zone Ue :
(Extrait non-exhaustif voir document PLU complet)

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

Logements de fonction en lien avec les destinations autorisées dans la zone règlementés spécifiquement.

• Emprise au sol maximale : 80% du terrain d'assiette du projet.
• Hauteur maximale : ne pourra excéder la hauteur des autres constructions de la zone (centre de secours 6 mètres au faitage).
• Clôtures : h ≤ 1,80 de grillage RAL 7022.
• Emprise au sol maximale : 100 m2 par construction principale.
• Pleine terre : 80% minimum de l'unité foncière.
• Annexes (toutes destinations confondues) : 20 m2.
• Façades : teintes beiges ou aspect « bois naturel ».
• Balcons et garde-corps : aspect métal peint (gamme des couleurs choisies pour les menuiseries, avec une finition mate).
• Toitures : doubles pentes, les monopentes sont autorisées pour les annexes ≤ 5 m d'emprise au sol. Toitures terrasses autorisées.
Couverture des toitures d'aspect lauze ou ardoise..
• Stationnement : devant répondre aux usages
• Les terrassements devront correspondre à l'alignement sur le C.I.S.
Traitements minéraux en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.
Surfaces résiduelles à dominante végétale composée d'essences locales.



Local d'artisanat - Saint-Léger-de-Peyre (48)



Exemple de construction traditionnelle.



Duo Lozère, implantée au Chastel-Nouvel (48)



Exemple de construction traditionnelle.



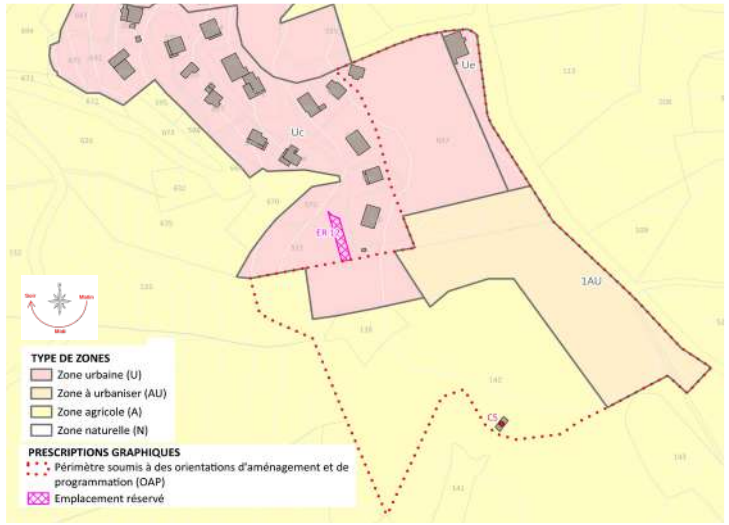
Exemple de construction traditionnelle.



Vue sur l'entrée Nord Est du site d'intervention (C.I.S).



Vue aérienne et scéma d'implantation de l'extension du lotissement.



PLU : Règlement graphique.

2.40 **L'extension du lotissement.**

Impératifs programmatiques de la zone artisanale :

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat plus conventionnel. Il est cependant précisé que la surface maximum de chaque parcelle sera de 500 m².

Les maisons semi-mitoyennes de plein pied voire les « maisons en bande » seront favorisées.

De la même manière que pour le nouvel-hameau, l'OAP et les prescriptions du règlement du PLU qui correspondent à cette zone seront bien entendu prises en compte.

Impératifs urbains du Plan Local d'Urbanisme zone Uc :
(Extrait non-exhaustif voir document PLU complet)

• Implantation des constructions :
- ≥ 3 m des voies et emprises publiques
- ≥ 2 m par rapport aux limites séparatives.
- non règlementé pour les constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.
• Emprise au sol maximale : 30% du terrain d'assiette du projet.
• Clôtures : h ≤ 1,80 de grillage RAL 7022.
• Emprise au sol maximale : 100 m2 par construction principale.
• Pleine terre : 80% minimum de l'unité foncière.
• Annexes (toutes destinations confondues) : 20 m2.
• Façades : teintes beiges.
• Balcons et garde-corps : aspect métal peint (gamme des couleurs choisies pour les menuiseries, avec une finition mate).
• Toitures : doubles pentes, les monopentes sont autorisées pour les annexes ≤ 5 m d'emprise au sol. Toitures terrasses autorisées.
Couverture des toitures d'aspect ardoise.
• Stationnement : devant répondre aux usages
• Limitation des terrassements au strict nécessaire.
Traitements minéraux en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.
Surfaces résiduelles à dominante végétale composée d'essences locales.
• Stationnement des véhicules motorisés :
- logements : une place par logement si SP ≤ 50 m2, sinon 2 places ;
- hébergement : une place / hébergement ;

3.00 **PRESCRIPTIONS PAYSAGERES, URBAINES, ARCHITECTURALES & ENVIRONNEMENTALES.**

3.10 **PAYSAGE**



Vue aérienne du site.



Départementale D13 existante



Accès existant depuis le lotissement Bellevue.



Cheminement existant.

3.11 Limite du projet avec les voies principales

Départementale 13 :

Il n'est prévu aucun traitement de voirie sur la départementale 13. Aucun trottoir ou aménagement ne lui sera pourvu. Les accès à la zone artisanale s'effectueront indépendamment sur chaque lot suivant l'accès existant au centre de secours disposé sur cette même zone.

La départementale 13 donnera accès à deux parkings ainsi qu'au nouvel hameau.

Lotissement Bellevue :

L'extension du lotissement Bellevue sera accessible depuis la voirie existante. Pour des raisons de sécurité et d'accès aux véhicules d'entretien et de secours, l'entrée existante de cette extension sera élargie par une double voie de 5.5 mètres de large en enrobé bitumineux. Celle-ci sera couplée à l'Ouest par un espace en pleine terre planté et à l'Est par un cheminement piéton paysager. Des haies et plantations denses sépareront visuellement la voie des habitations existantes.

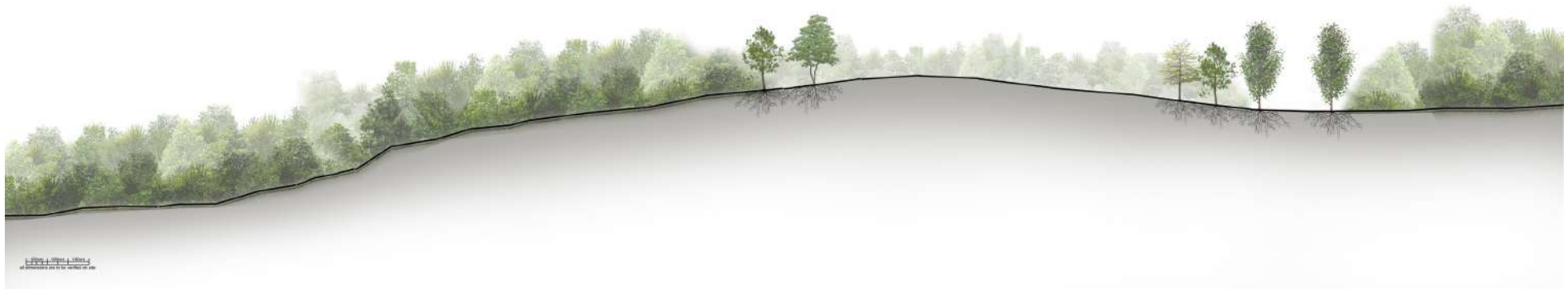
Dans le prolongement de l'extension du lotissement, un accès secondaire reliera, uniquement pour les véhiculs de secours et des usages exceptionnels, celui-ci au nouvel hameau .

3.12 **Continuités paysagères**

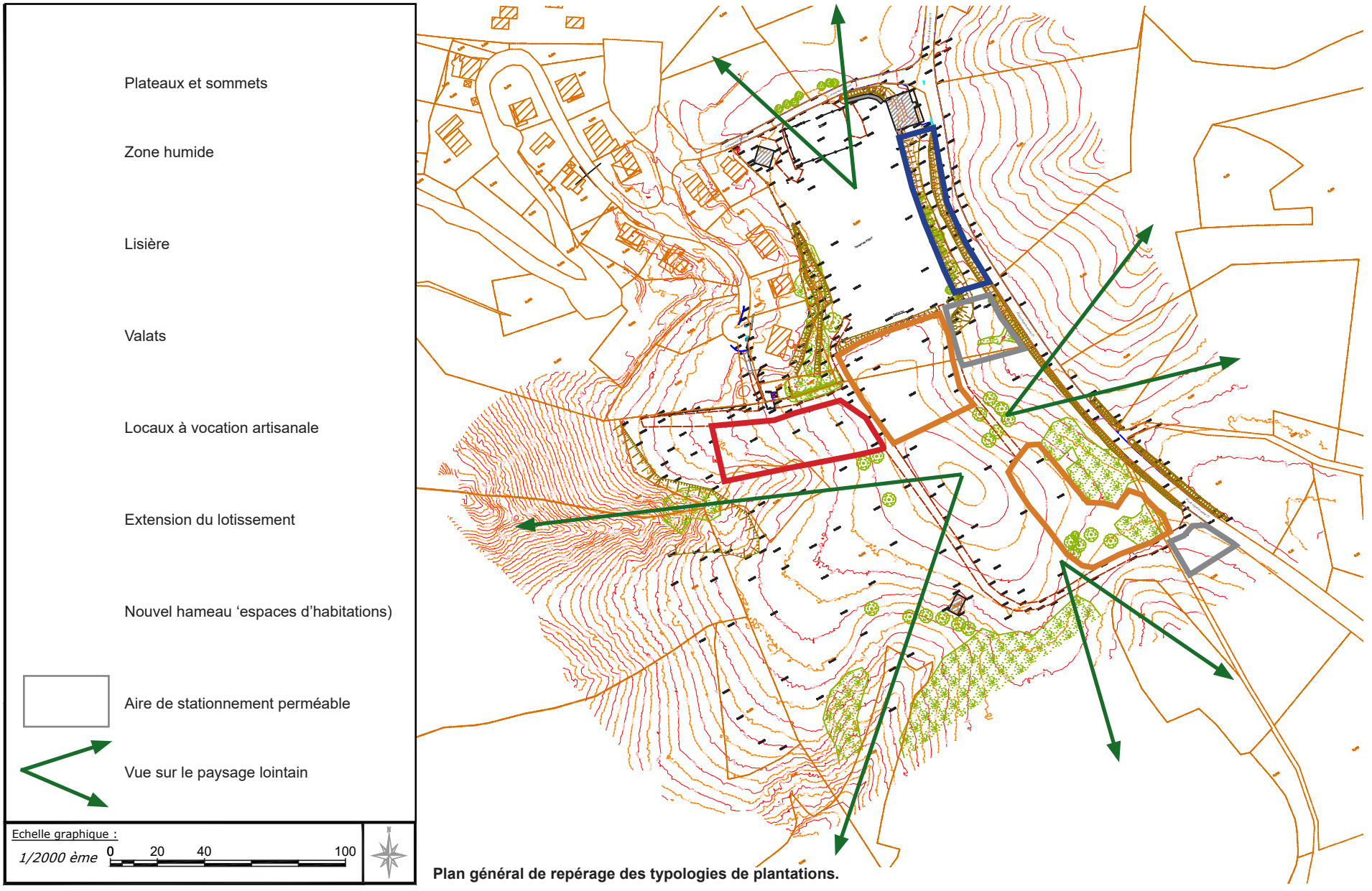
Le projet paysager est basé sur les continuités qui s'établissent depuis les valats jusqu'aux lisières des bois existant. Les choix urbanistiques et paysagers qui fondent ce projet d'aménagement mettent l'accent sur le paysage dans lequel viendront s'immiscer les ilôts paysagers.

Dans ce sens l'attention portée aux plantations et aux structures végétales en général est de première importance. Les emprises de plantation importantes des boisements et lisières donnera une sensation d'immesion dans une ambiance végétale continue et structurera les vues sur le paysage lointain.

La mise en oeuvre des phases de plantation successives déterminera fortement l'apparence du paysage des premières années. Dans ce sens les logiques de préverdissement ou de plantations temporaires avec compléments ultérieurs en fin de chantier sont à envisager avec précision.



Coupe transversale sur le site.



Plan général de repérage des typologies de plantations.

Nom commun	Nom scientifique	Milieu propice		
		calcaire	schiste	granite
Alisier blanc	*Sorbus aria (L.) Crantz, 1763*	x	x	x
Amélanchier	*Amelanchier ovalis Medik., 1793*	x	x	x
Aubépine à un stylo	*Crataegus monogyna Jacq., 1775*	x	x	x
Cognassier	*Cydonia oblonga Mill., 1768*	x	x	x
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus L., 1753*	x	x	x
Noisetier	*Corylus avellana L., 1753*	x	x	x
Merisier	*Prunus avium (L.) L., 1755*	x	x	x
Saule Marsault	*Salix caprea L., 1753*	x	x	x
Sureau noir	*Sambucus nigra L., 1753*	x	x	x
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos Scop., 1771*	x	x	x
Cerisier de Ste Lucie	*Prunus mahaleb L., 1753*	x	x	
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum L., 1753*		x	x
Cornouiller mâle	*Cornus mas L., 1753*		x	
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea L., 1753 subsp. sanguinea*	x		
Erable champêtre	*Acer campestre L., 1753*	x		
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus L., 1753*		x	x
Frêne commun	*Fraxinus excelsior L., 1753*		x	x
Houx	*Ilex aquifolium L., 1753*		x	
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica L., 1753*	x		
Pommier sauvage	*Malus sylvestris Mill., 1768*	x		
Poirier sauvage	*Pyrus communis subsp. pyraster (L.) Ehrh., 1780*	x		
Rosier des chiens	*Rosa canina L., 1753*		x	x
Sorbier des Oiseleurs	*Sorbus aucuparia L., 1753*		x	x
Arbousier	*Arbutus unedo L., 1753*		x	x
Nerprun alaterne	*Rhamnus alaternus L., 1753*	x	x	x
Erable de Montpellier	*Acer monspessulanum L., 1753*	x	x	x
Viorne tin	*Viburnum tinus L., 1753*	x	x	x
Romarin officinal	*Rosmarinus officinalis L., 1753*	x		
Filaire à feuilles étroites	*Phillyrea angustifolia L., 1753*		x	x
Frêne oxyphylle	*Fraxinus angustifolia L., 1753*		x	x
Poirier à feuilles d'amandier	*Pyrus spinosa Forssk., 1775*	x		
Laurier noble	*Laurus nobilis L., 1753*		x	x
Cormier	*Sorbus domestica L., 1753*	x		
Alisier torminal	*Sorbus torminalis (L.) Crantz, 1763*		x	x

Liste de plants d'arbres et d'arbustes disponibles. Source : Parc National des Cévennes - Appel à projet « Plantons des haies mellifères »

3.13 **Haies méllifères**

Le Parc national des Cévennes favorise les projets pour la plantation de haies sur le territoire.

Pourquoi planter des haies ?

. Pour augmenter et diversifier les ressources en nectar et en pollen disponibles pour les pollinisateurs présents sur le territoire ;

. Pour reconstituer un maillage de haies aux multiples fonctionnalités (maintien de la qualité des eaux, lutte contre l'érosion des sols, protection des cultures et des troupeaux, culture d'arbres fruitiers, adaptation et atténuation des effets du changement climatique).

La liste comprend un panel d'essences répondant aux caractéristiques suivantes :

- Adaptées aux diverses composantes géologiques du territoire (calcaire, granite, schiste).
- En proportion équilibrée d'arbres et d'arbustes.
- Présentant un réel intérêt pour le pollen ou le nectar.
- Présentant des périodes de floraison complémentaires, afin d'étaler la durée de présence de fleurs.
- Principalement disponibles suivant les références techniques du label « Végétal local ».

3.14 Typologie des plantations en plateaux et sommets

Regroupant le pourtour du stade, la zone artisanale et une partie du nouvel hameau, cette zone dénommée «plateaux et sommets» tend à souligner la convivialité du site.

Les essences fruitières seront donc privilégiées comme les pruniers, les cerisiers, les pommiers ainsi que les petits fruits en sous bois.



Cerisiers



Pommiers



Aubépines.



Pruniers.



Eglantiers.

Vue aérienne et repérage des plantations.



Frênes.



Pins sylvestre.



Bouleaux blanc.



Sorbiers.



Chênes pédonculé.



Aubépines.

3.15 **Typologie des plantations en lisières**

Regroupant les espaces Sud longeant la départementale 13, le parking Sud et une partie du nouvel hameau, cette zone dénommée «lisière» tend à pérénniser les massifs arborés présents sur le territoire.

Cette typologie sera composée d'arbres et de sous bois (haies) :
Les essences indigènes déjà en place seront privilégiées avec comme arbres représentés principalement du pin sylvestre, du bouleau blanc, du frêne, du chêne pédonculé, du sorbier...
Les arbustes seront , quant à eux, composés d'aubépine et d'églantier.

Vue aérienne et repérage des plantations.



Châtaigniers marigoule.



Erables.



Framboisiers.



Groseilliers.

3.16 Typologie des plantations en prolongement des valats

Le «prolongement des Valats» visera à pérénniser cet équilibre naturel sur le territoire aménagé. Il regroupera notamment l'extension du lotissement, et composera l'ensemble de ses clôtures. Cet espace sera composé d'arbres et de sous-bois.

Les essences indigènes déjà en place seront privilégiées. Le châtaignier (marigoule), l'érable, les framboisiers, les groseilliers et les cassissiers pourront aussi être développés sur ces espaces.

Vue aérienne et repérage des plantations.

3.17 Typologie des plantations en zone humide

La zone humide signalée comme espace de sensibilité écologique à préserver de tout aménagement et mise en culture doit être sanctuarisée. Le projet paysager basé sur les continuités qui s'établissent entre les aménagements projetés ne doit pas, pour cet unique raison y être connecté.
la zone humide devra donc être doublée de haies de protection empêchant tout passage piéton. Ces haies seront composées d'argousier et d'églantier.



Argousiers.



Eglantiers.

Vue aérienne et repérage des plantations.



Barrières.



Clôtures du lotissement.



Escalier et cheminement piéton du nouvel hameau.



Barrière levante.



Escalier du parking Nord.



Banc.

3.18 **Mobilier urbain**

Le mobilier urbain est une des composantes importantes d'un aménagement urbano-paysager réussi. Il concerne à la fois l'éclairage, la sécurité, les lieux de repos, les aires de jeux, etc …
Simplicité esthétique dans le paysage, accessible à l'auto construction, remplit son rôle fonctionnel. L'ensemble de ce mobilier respecte la règle de la déclinaison en fonction des besoins.

Le choix du mobilier, proposé ci contre, repose sur une structure bois brut ou traité discrète dans le milieu naturel, aux lignes sobres et simples, pour décliner et affirmer l'identité de hameau. Le vocabulaire de mobilier se compose de : Bancs simples sans dossier, barrières, clôtures, stationnement et escaliers.

Le reste du mobilier urbain, potelets, arrêts véhicules, conteneurs de tri des déchets enterrés, etc. seront actés avec la ville de Barre-des-Cévennes selon leur charte de mobilier.

Cette selection de mobilier concerne uniquement les éléments non dissociables et pérennes. Des aménagements temporaires ou modulables pourrons être acceptés par la mairie de Barre-des-Cévennes.



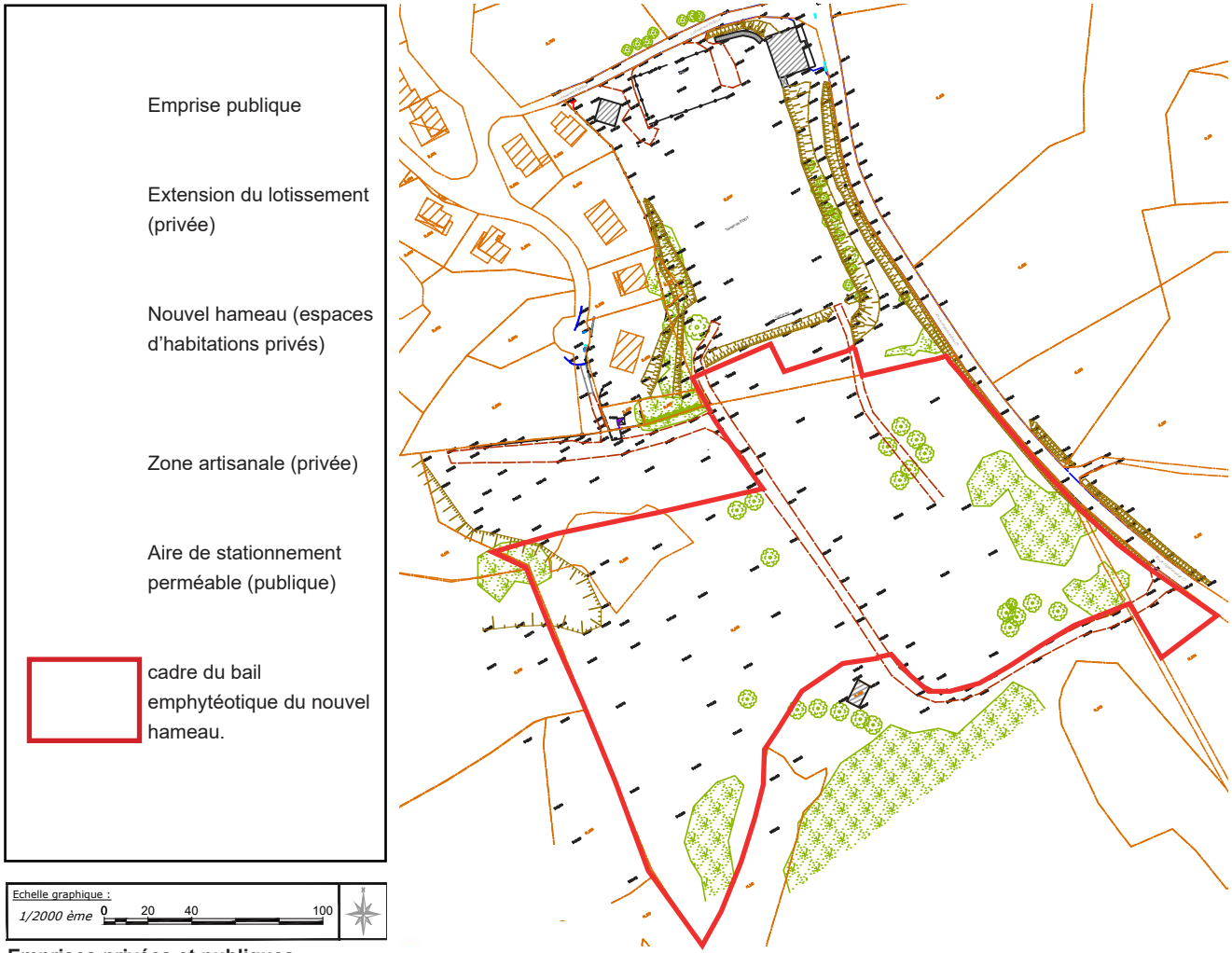
Eclairage des cheminements.

3.20 **URBANISME**



Vue aérienne du plan d'aménagement projeté.

3.21 **Emprise publique, emprise privée**



Emprises privées et publiques.

La limite entre les espaces d'installation des habitations et les espaces «libres» est fondée sur une règle simple et lisible par tous : les habitations sont dans les ''îlots paysagers'', définies par les emprises de lots (en rouge, orange et bleu), le reste est un espace faisant parti du périmètre du bail emphytéotique (les noues paysagères, les voies routières principales et de dessertes, les espaces paysagers entre les habitats réversibles.

A l'intérieur des ilots, plusieurs niveaux d'affectation sont signalés pour les sols privés.

- Le logement et son jardin (pour l'extension du lotissement en rouge) sont d'ordre privé.
- Le local artisanal et son accès (pour la zone artisanale en bleu) sont d'ordre privé.
- Le logement (pour le Nouvel hameau en orange) et plus généralement le périmètre du nouvel hameau est mis à disposition de l'emphytéote, c'est à dire le collectif d'habitants en cours de structuration (bail emphytéotique avec la collectivité).

Les droits et usages au sein du périmètre du bail emphytéotique seront définis dans le contrat à venir entre les deux parties.

L'emprise des voies de desserte est imaginée comme une cour au coeur de «l'ile paysagère».
Le coeur de l'ile doit être considéré comme un espace ouvert où la sécurisation des habitations sera faite par une relation de bon voisinage.

Ce choix, géré dans le carde du bail emphytéotique, est issu d'une volonté d'affirmer la notion de discontinuité urbaine dans un paysage continu.

3.22 **Dispositions générales**

PREAMBULE

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire, une déclaration ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toutes constructions, clôtures, piscines, à l'intérieur de l'opération.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Morcellement

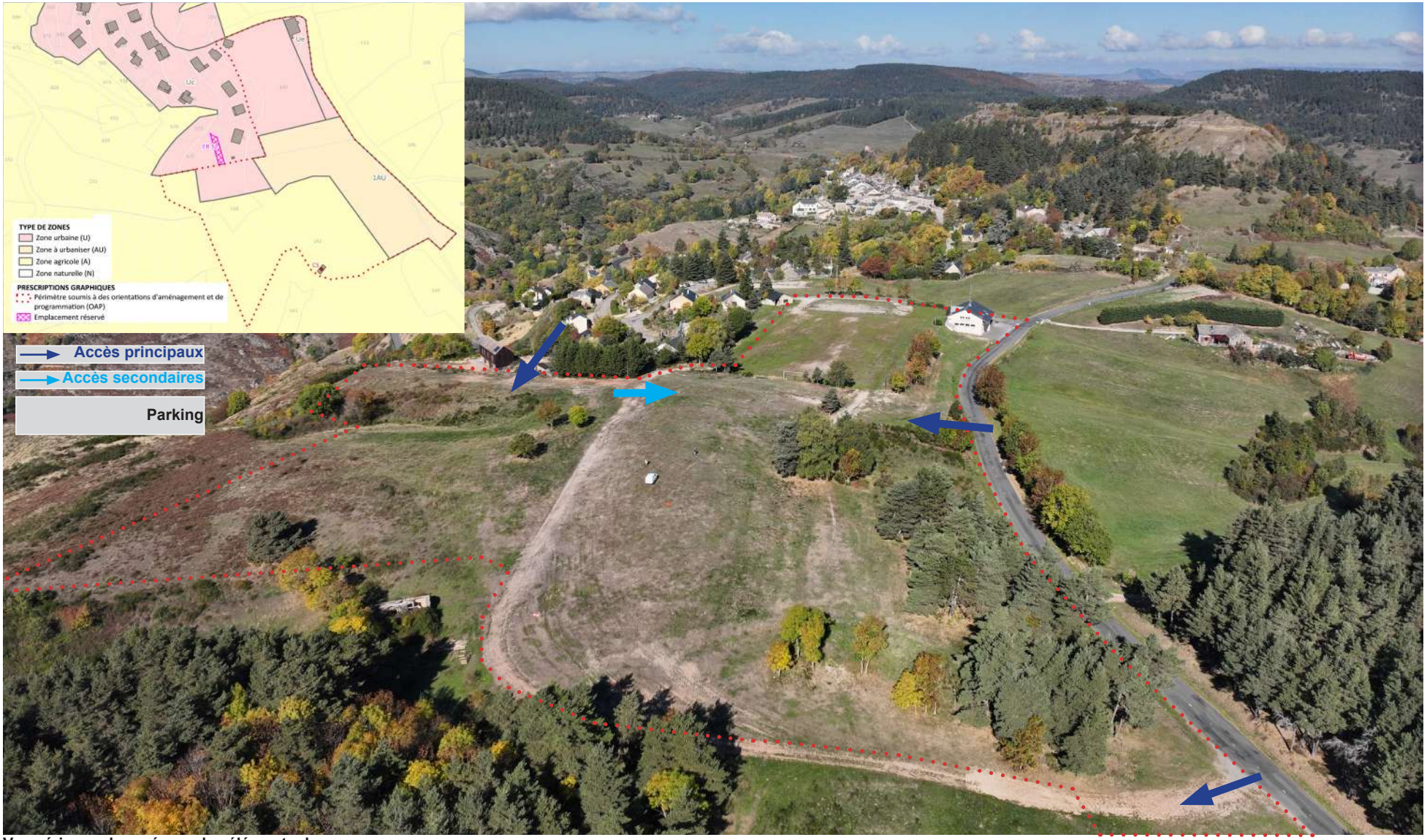
Le présent règlement s'applique à un lotissement dénommé « Le Nouveau Hameau » situé sur la Commune de BARRE-DES-CEVENNES.
Il est composé d'un lotissement de 5 lots et 4 Macro-lots destinés à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation, d'artisanat et d'utilité publique. La surface totale est répartie suivant le tableau de l'article 16.

Article 2 - Objet du règlement

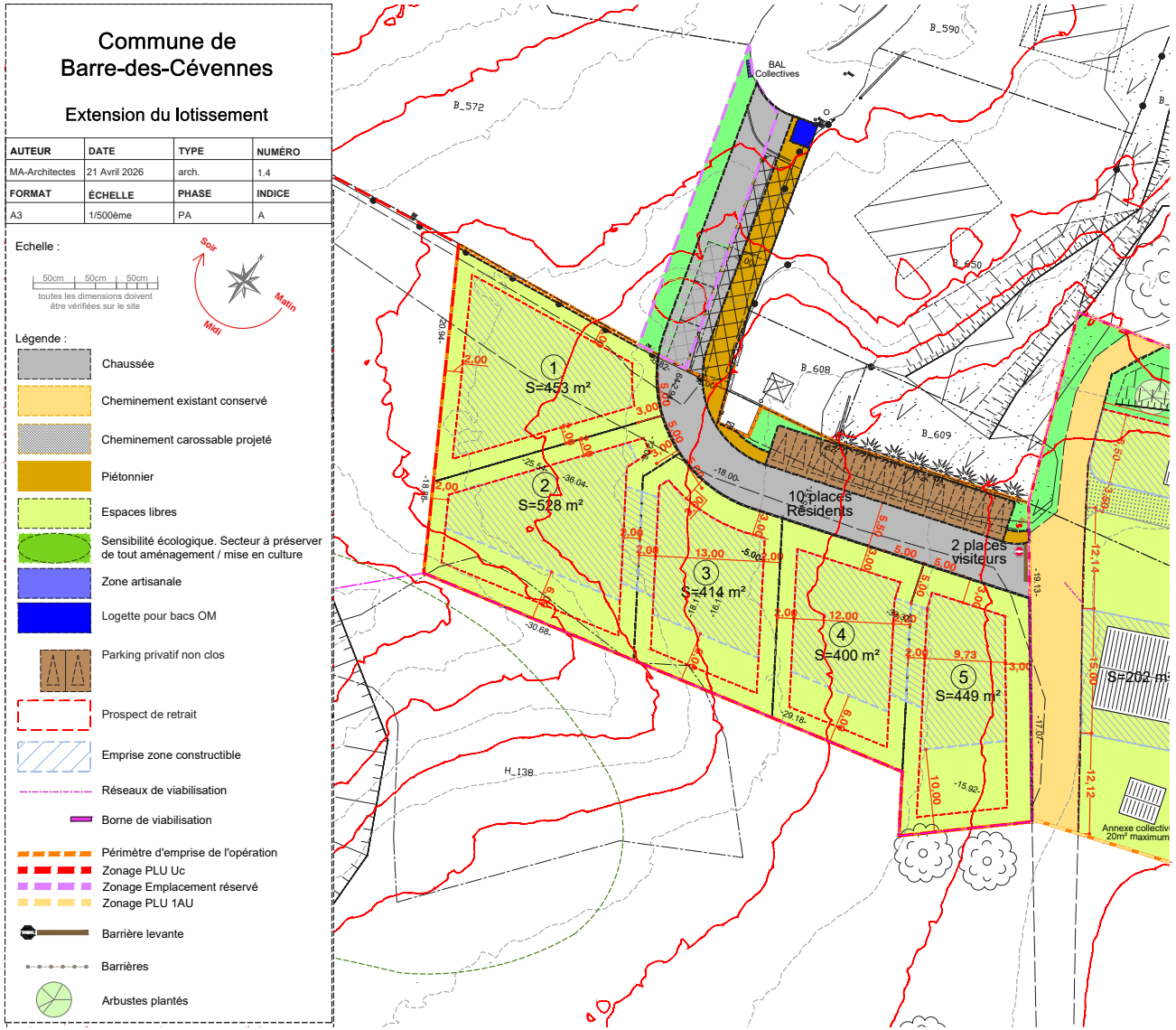
En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires du terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.
Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan de composition (PA4) du dossier de lotissement.

Article 3 - Opposabilité du règlement

Le présent règlement est d'ordre public. Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.



Vue aérienne de repérage des éléments du programme.



Plan d'aménagement de l'extension du lotissement.

3.23 Nature de l'occupation des sols

Article 4 - Constructions autorisées : L'extension du lotissement

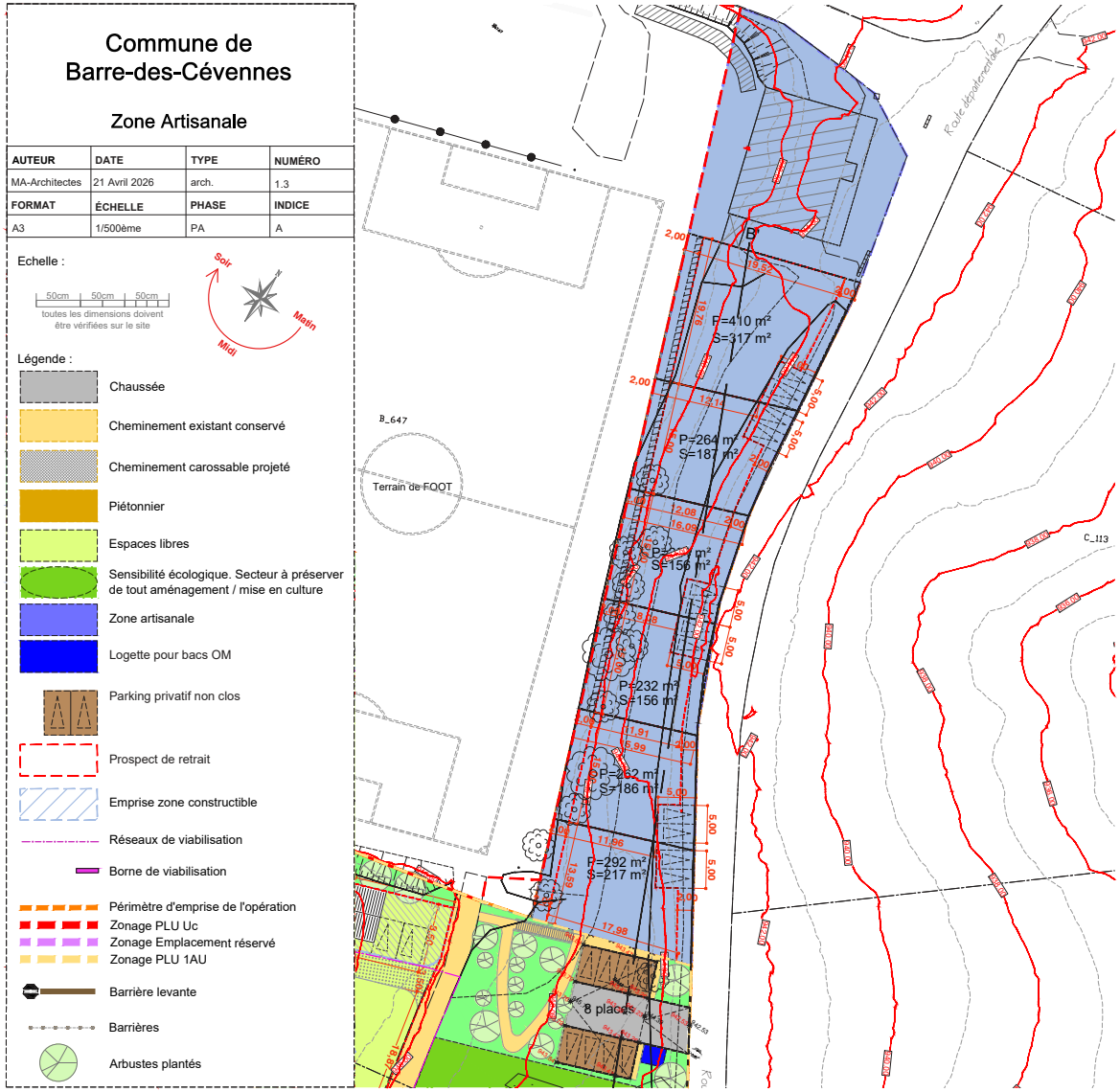
Ce lotissement est à usage d'habitation.

L'implantation des habitations respectera l'emprise zone constructible.

- 5 parcelles orientées exclusivement vers le paysage lointain.
- Emprise du bâti en partie Nord de chaque parcelle.
- Mitoyenneté acceptée ponctuellement (voir PA4 et plan d'aménagement de l'extension du lotissement).
- Viabilisations individuelles.



Insertion de l'extension du lotissement.



Plan d'aménagement de la zone artisanale.

3.23 **Nature de l'occupation des sols**

Article 4 - Constructions autorisées : La Zone artisanale

Cette zone artisanal est à usage de bâtiment d'activités artisanales.

- Mitoyenneté acceptée (voir PA4 et plan d'aménagement de la zone artisanale).

- L'implantation des bâtiments respectera l'emprise prospect de retrait.

- L'implantation des bâtiments respectera l'emprise des stationnements internes afin d'éviter tout conflit d'usage entre l'accès à la parcelle et la circulation de la RD N°13.



Insertion de la zone artisanale.

Commune de
Barre-des-Cévennes

Habitat réversible

AUTEUR	DATE	TYPE	NUMÉRO
MA-Architectes	21 Avril 2026	arch.	1.2
FORMAT	ÉCHELLE	PHASE	INDICE
A3	1/500ème	PA	A

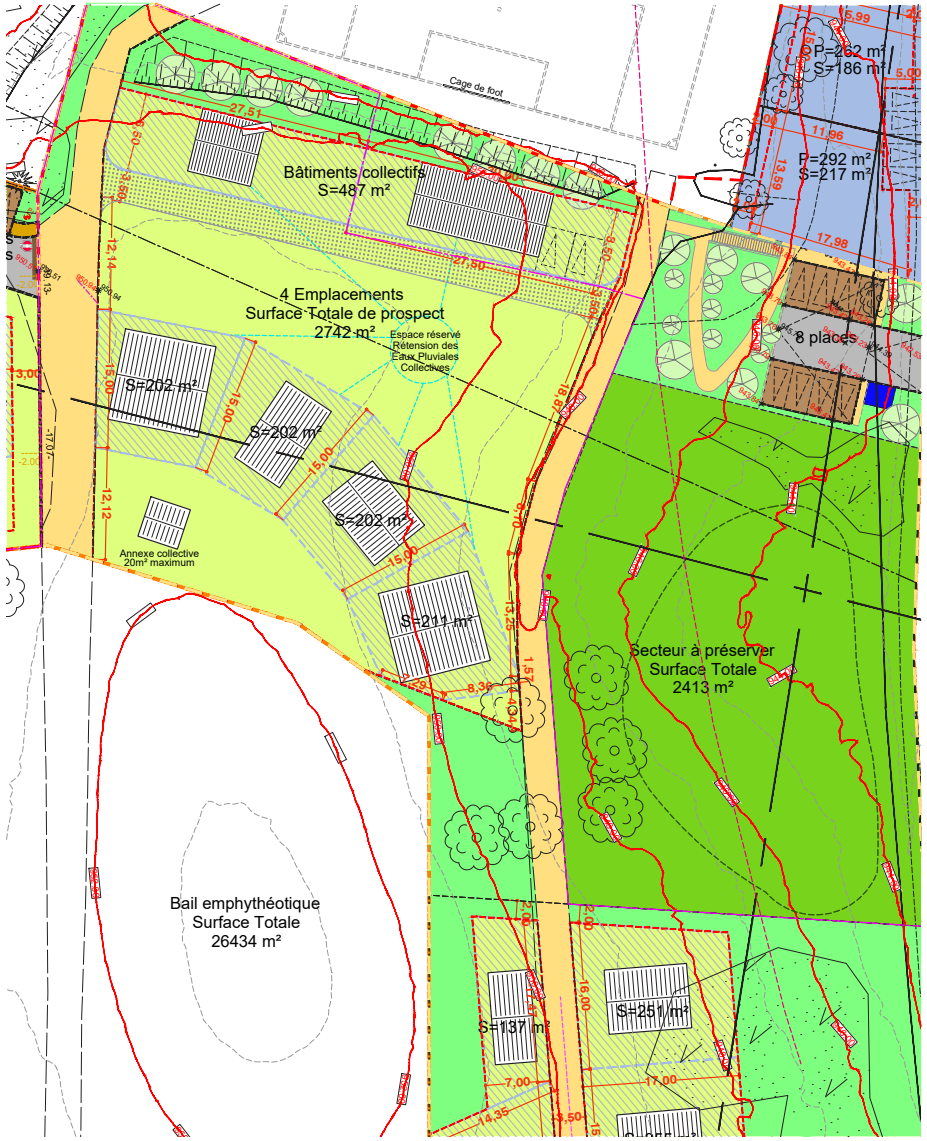
Echelle :

50cm 50cm 50cm
toutes les dimensions doivent être vérifiées sur le site

Soir
Matin
Midi

Légende :

- Chaussée
- Cheminement existant conservé
- Cheminement carossable projeté
- Piétonnier
- Espaces libres
- Sensibilité écologique. Secteur à préserver de tout aménagement / mise en culture
- Zone artisanale
- Logette pour bacs OM
- Parking privatif non clos
- Prospect de retrait
- Emprise zone constructible
- Réseaux de viabilisation
- Borne de viabilisation
- Périmètre d'emprise de l'opération
- Zonage PLU Uc
- Zonage Emplacement réservé
- Zonage PLU 1AU
- Barrière levante
- Barrières
- Arbustes plantés



Plan d'aménagement du nouvel hameau en covisibilité.

3.23 Nature de l'occupation des sols

Article 4 - Constructions autorisées : Le nouvel hameau espace en co-visibilité

Le nouvel hameau espace en covisibilité est à usage d'habitations dites réversibles, Résidences démontables.

- Mitoyenneté acceptée (voir PA4 et plan d'aménagement du nouvel hameau en covisibilité).

- L'implantation des habitations respectera l'emprise zone constructible et ne dépassera pas les 100m² d'emprise au sol.

- Annexes communes possibles, pour un maximum de deux annexes, sur l'ensemble de la zone définie par le prospect de retrait (20m² maximum par annexe) et hors emprise zone constructible.
Ces annexes pourront regourper les usages collectifs tel que : local technique, stockage, kiosque...
Celles-ci ne pourront en aucun cas être habitables.



Insertion du nouvel hameau en covisibilité.

Commune de
Barre-des-Cévennes

Habitat réversible

AUTEUR	DATE	TYPE	NUMÉRO
MA-Architectes	21 Avril 2026	arch.	1.2
FORMAT	ÉCHELLE	PHASE	INDICE
A3	1/500ème	PA	A

Echelle :

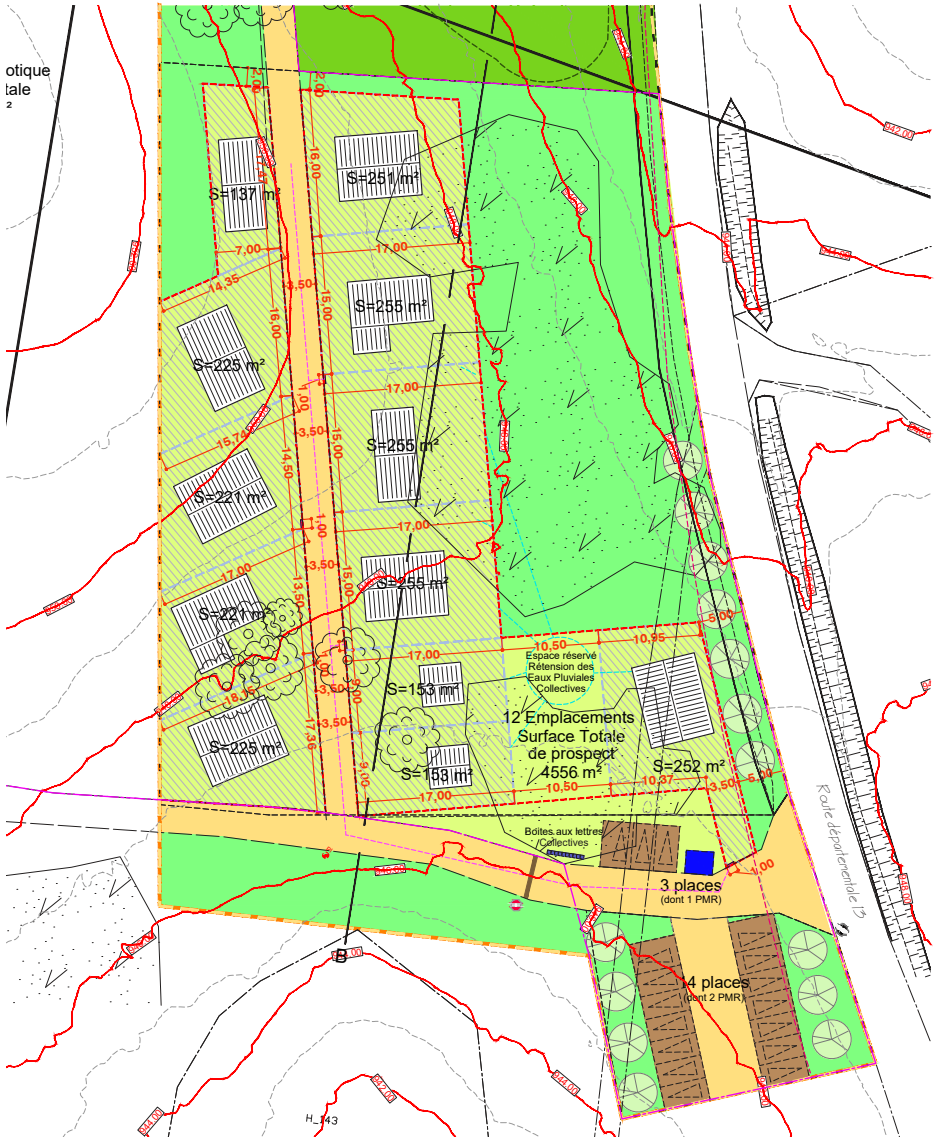
50cm 50cm 50cm

toutes les dimensions doivent être vérifiées sur le site

Soir Matin Midi

Légende :

- Chaussée
- Cheminement existant conservé
- Cheminement carossable projeté
- Piétonnier
- Espaces libres
- Sensibilité écologique. Secteur à préserver de tout aménagement / mise en culture
- Zone artisanale
- Logette pour bacs OM
- Parking privatif non clos
- Prospect de retrait
- Emprise zone constructible
- Réseaux de viabilisation
- Borne de viabilisation
- Périmètre d'emprise de l'opération
- Zonage PLU Uc
- Zonage Emplacement réservé
- Zonage PLU 1AU
- Barrière levante
- Barrières
- Arbustes plantés



Plan d'aménagement du nouvel hameau en non-covisibilité.

3.23 Nature de l'occupation des sols

Article 4 - Constructions autorisées : Le nouvel hameau espace en non-covisibilité

Le nouvel hameau espace en non-covisibilité est à usage principal d'habitations dites réversibles, Résidences démontables.

- Mitoyenneté acceptée (voir PA4 et plan d'aménagement du nouvel hameau en covisibilité).

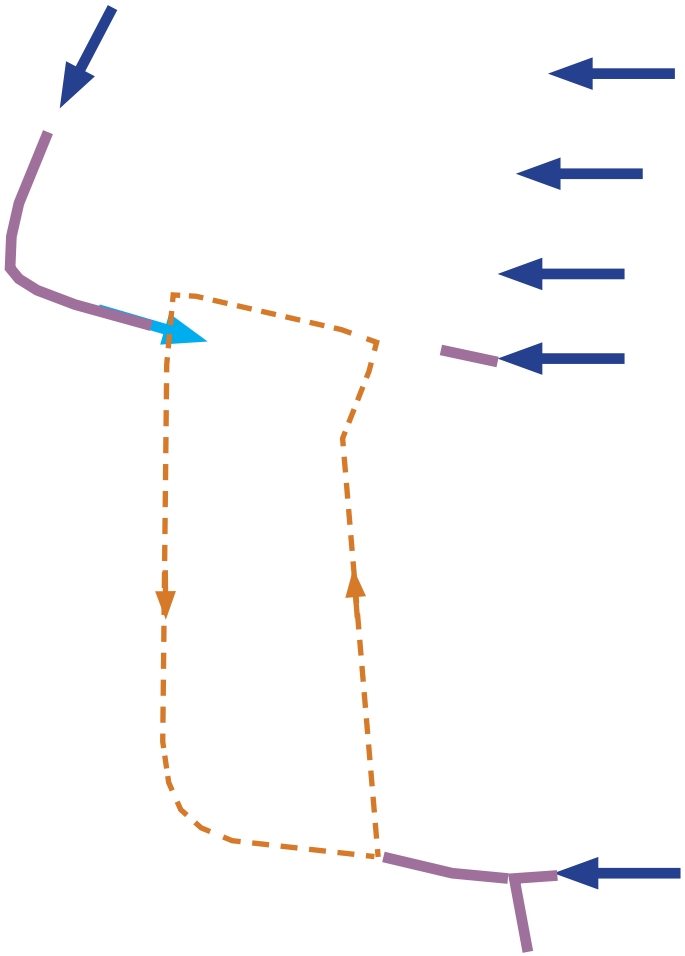
- L'implantation des habitations respectera l'emprise zone constructible et ne dépassera pas les 100m² d'emprise au sol.

- Annexes communes possibles, pour un maximum de deux annexes, sur l'ensemble de la zone définie par le prospect de retrait (20m² maximum par annexe) et hors emprise zone constructible.
Ces annexes pourront regourper les usages collectifs tel que : local technique, stockage, kiosque...
Celles-ci ne pourront en aucun cas être habitables.



Insertion du nouvel hameau en non-covisibilité.

Accès principaux
Accès secondaires
Parking
Voirie double sens
Voirie sens unique



Plan de repérage des accès et voiries.

Article 5 - Type d'occupation du sol Interdit

Au sein du lotissement, sont interdites les constructions qui ne correspondent pas à l'article 4 ci- dessus.

Article 6 - Accès et voiries

L'extension du lotissement est desservi depuis le lotissement Bellevue dans la continuité de celui-ci. La voirie est à double sens et connecte l'entrée à l'accès secondaire desservant le parking prévu au stationnement des habitations du lotissement ainsi qu'au stationnement visiteur.

La zone artisanale est desservie par la RD N°13. Chaque lot ayant un accès individuel couplé sur la départementale, ceux-ci devront respecter :
- Le stationnement au droit des accès
- L'écoulement naturel des eaux pluviales le long de la départementale, notament sous l'accès véhicule prévu à cet effet.

la nouvel hameau est desservi par la RD N°13. L'accès aux emplacements se fera par la voie interne et le cheminement existant à sens unique. Une parcelle au Sud Est du nouvel hameau en non-covisibilité possèdera une entrée dissociée depuis l'accès principal.

Un accès secondaire entre l'extension du lotissement et le nouvel hameau est prévu uniquement pour les véhicules de secours. Celui-ci est régulé par une barrière levante (voir paragraphe 3.18 - mobilier urbain).

Deux parkings municipaux sont desservis par la RD N°13.

Article 7 - Desserte par les réseaux

Tous les lots disposent, en attente, des branchements sur les divers réseaux existants. Ces branchements en attente devront obligatoirement servir pour le raccordement et la desserte des constructions.

7.01 : Electricité-Télécoms

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être établis en souterrain.

7.02 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle disposant d'une pièce d'eau doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes assurées par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

7.03 : Assainissement eaux usées :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

7.04 : Assainissement eaux pluviales :

Dans le cadre de l'aménagement urbain, le lotisseur aménagera la voirie afin de gérer les eaux de ruissellement de la voirie interne qui seront canalisés dans des grilles avaloir et raccorder aux réseaux publiques.

L'ensemble des lots devront prévoir un système de canalisation et de rétention des eaux pluviales qui correspondra aux besoins des constructions.

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert. Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines.
Le pétitionnaire devra fournir une note présentant les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales (type de rétention envisagé, volume de rétention, sens de l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle, etc…).

L'assainissement et la rétension d'eau pluviale se fera individuellement (à l'échelle de la parcelle ou de l'emplacement) ou collectivement.

Pour toute construction, la compensation à l'imperméabilisation sera obtenue au moyen d'une structure de rétention telle que définie ci-dessous, sauf pour les constructions de moins de 20 m2 d'emprise au sol et/ou de surface de plancher qui ne sont pas concernées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface qui n'est pas laissée en pleine terre et qui n'est pas végétalisée. Les taux d'imperméabilisation à prendre en compte en fonction de l'occupation des sols sont les suivants :

Pour les constructions, on considérera un taux d'imperméabilisation :
- De 100% pour toutes les toitures, y compris celles ayant une fonction de rétention de l'eau de pluie.

Pour les espaces libres de toute construction, on considérera un taux d'imperméabilisation :
- De 100% pour les revêtements imperméables type bitume, béton... ;
- De 50% pour les couvertures de sol drainantes type graviers, structures alvéolaires, pavés drainants... disposées sur le sol d'origine ;
- De 0 % pour les espaces végétalisés en pleine terre.

L'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées sera obligatoirement collecté et raccordé sur l'ouvrage de rétention.

Dimensionnement de l'ouvrage :
- Volume de rétention : 120 l/ m² de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite : 7 l/s/m2 imperméabilisé
Pour réduire le risque de colmatage les réseaux de collecte avant rétention seront munis de grilles et l'ajutage aura un diamètre minimal de 100 mm.
- Débit de surverse : le dispositif de rétention sera équipé d'un dispositif de surverse dimensionné pour reprendre une pluie centennale.
Les techniques de rétention à la parcelle autorisées sont les suivantes sous réserve du respect du règlement de zone :
- La rétention en réservoir :
o type SAUL (Structure Alvéatoire Ultra Légère)
o type cuve de rétention
- Les toitures terrasses ;
- Les bassins de rétention ouverts ;
- Les noues.
La note justificative du dimensionnement et de réalisation de la structure de rétention sera jointe à la demande de permis.

3.25 **Division du lot.**

Article 8 - Division parcellaire

La division parcellaire, résultant de l'approbation du permis d'aménager, selon le morcellement indiqué à l'article 1 ci-dessus, est définie au plan de composition ci-annexé établi par le Géomètre Expert de l'opération.

Article 9 - Modification parcellaire

9.01 Modification de superficie :

Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau visé à l'article ci-dessus sont approximatives et susceptibles d'être modifiées lors de l'exécution des travaux.

9.02 Réunions des lots :

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La Surface de Plancher disponible sera la somme des SDP de chaque lot.
Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de composition PA4 subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent ainsi que les zones de constructions des annexes.

9-03 Subdivision d'un lot :

La subdivision de lot n'est pas autorisée pour l'extension du lotissement (Lots 1 à 5). La subdivision de lot ou d'emplacement, en deux lots uniquement, sur la zone artisanale et le nouvel hameau en covisibilité ou non est autorisée sous réserve du respect de l'emprise au sol maximale indiqué.

3.30 **ARCHITECTURE**



Insertion du plan d'aménagement projeté.

3.31 **Règles de construction**

Article 10 : Permis de construire :

L'obtention du permis d'aménager ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.
Les projets de construction devront respecter à la fois les règles du présent document et les règles du document d'urbanisme communal.
Pour les habitats réversibles du nouvel hameau (un habitat réversible est un logement non ancré au sol par une dalle béton, ce type de logement peut être démonté, déplacé ou encore composté une fois son utilisation terminée), celui-ci est soumis à la loi ALUR de 2014 qui stipule à l'article 444-1 du code de l'urbanisme que « l'aménagement de terrain bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs […] est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable […] ».

Article 11 – Implantation des constructions :

Les constructions devront être implantées dans le périmètre constructible défini à l'intérieur de chaque lot et figurant au plan de composition (PA 4).

11.01 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

- Les constructions devront être implantées dans le périmètre constructible défini à l'intérieur de chaque lot et figurant au plan de composition (PA 4).
- Les constructions et les piscines, hors garages annexes, doivent être édifiées en observant un recul minimal de 3.00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cas particulier pour la zone artisanale, le recul minimal sera de 2.00 mètres et de 5.00 mètres au droit des accès.

11.02 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Quand la construction ne jouxte pas la limite parcellaire (mitoyenneté), la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2.00 mètres.

11.03 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :
Sans objet.

11.04 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

- Extension du lotissement :
Chaque lot aura à sa disposition un parking privatif hors clôture de deux places de stationnement couplé d'un parking visiteur de quatre places disponibles pour les cinq lots de cette extension.

- Nouvel hameau en covisibilité et non-covisibilité :
L'accès aux emplacements se fera par ces aires de stationnements dont les emplacements sont indiqués sur le plan de composition (pièce PA4). Chaque place devra respecter une longueur de 5.00m et une largeur de 2.50m et une longueur de 5.00m et une largeur de 3.30m pour les places destinées aux personnes à mobilités réduite (PMR). Une place par logement sera exigé par emplacement couplé d'un parking visiteur de 1 place. Trois places seront destinées aux personnes à mobilité réduite (PMR) disponibles pour les 17 emplacements.

- La zone artisanale :
Concernant la zone artisanale le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions. Il est noté à minima deux places de stationnement par lot au droit des accès.

3.31 **Règles de construction**

Article 12 : Hauteur

La hauteur maximum est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux à l'acrotère d'une toiture plate, ou au faîtage d'une toiture en pente de la construction, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

- Pour l'extension du lotissement et le nouvel hameau en covisibilité et non-covisibilité la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6.00m et doit respecter une construction de plain pied (Rez-de-chaussée uniquement).

- Pour la zone artisanale la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la hauteur des constructions attenantes au sein de la zone.

Article 13 : Emprise au sol

- Pour l'extension du lotissement :
L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 30% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

- Pour le nouvel hameau en covisibilité et non-covisibilité
L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieur à 100 m² par construction principale et limitée à 20m² pour les annexes (toutes destinations confondues)
L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou des constructions présentant une mixité fonctionnelle est limité à 250 m² par construction principale.

- Pour la zone artisanale :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Article 14 : Plantations

Pour l'extension du lotissement, au moins 40% de l'unité foncière devra être végétalisée. Les surfaces végétalisées minimales pour chaque parcelle sont indiquées au tableau des surfaces,page 51.

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 surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales suivant le document 3.10 paysage (cf plan de repérage).

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. Seul la zone artisanale pourra supprimer les arbres nécessaires à l'implantation du mur de rétension. Les arbres supprimés seront soit déplacés, soit remplacés par un arbre de même hauteur et d'essence locale (voir paragraphe paysage).

Article 15 – Déchets ménagers

Chaque habitation sera pourvue de bacs individuels (un pour les déchets non-recyclables et un pour les déchets recyclables). Le stockage des bacs individuels se fera sur chaque parcelle privée.

Ces bacs devront être sortis la veille du jour de collecte et acheminés vers l'aire de présentation commune des ordures ménagères aménagée en limite du Domaine Public (Voir PA4) et remisés aussitôt après la collecte.

Il sera interdit de déposer des encombrants sur l'aire de présentation commune.

3.31 **Règles de construction**

Article 16 : Prescriptions Architecturales et Paysagères

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains.

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

16.01 : Façades

Se référer au PLU en vigueur de la commune de BARRE-DES-CEVENNES
Zonage de l'opération :
- Extension du lotissement : zone UC
- Nouvel hameau en covisibilité ou non : zone 1AU.
- Zone artisanale : zone UE

16.02 : Toitures

- Pour l'extension du lotissement, le nouvel hameau en covisibilité et la zone artisanale :
Les toitures devront présenter un minimum de deux pentes, sauf pour les annexes d'emprise au sol inférieure à 5 m². La pente des toitures sera comprise entre entre 35 et 45°. La couverture des toitures en pente 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.

- Pour le nouvel hameau en non-covisibilité
Se référer au PLU en vigueur de la commune de BARRE-DES-CEVENNES
Zonage de l'opération : Nouvel hameau en non-covisibilité : zone 1AU.

16.03 : Clôtures

Se référer au PLU en vigueur de la commune de BARRE-DES-CEVENNES
Zonage de l'opération :
- Extension du lotissement : zone UC
- Nouvel hameau en covisibilité ou non : zone 1AU.
- Zone artisanale : zone UE

16.04 : Panneaux solaires

Se référer au PLU en vigueur de la commune de BARRE-DES-CEVENNES
Zonage de l'opération :
- Extension du lotissement : zone UC
- Nouvel hameau en covisibilité ou non : zone 1AU.
- Zone artisanale : zone UE

La question du paysage étant ''centrale'' dans le projet d'aménagement, la notion de toitures techniques doit être prise en compte.

En effet, toutes émergences techniques en toiture et façade à un rôle important du point de vue de la technicité du bâtiment.

Néanmoins l'esthétique qui en découle devient une autre forme de pollution visuelle pour les opérations des alentours. Par conséquent, l'enjeu est de masquer, de dessiner, d'intégrer, d'architecturer toutes les émergences comme les panneaux solaires, les gaines de ventilation, les boitiers des climatiseurs… afin que ces éléments fassent parti du projet architectural qui lui même participe à cette notion de paysage partagé.

La mise en oeuvre des éléments techniques ne doit pas être détaché de celle du parti pris architecturale du bâtiment, elle doit être intégrée totalement.

3.31 **Tableau des surfaces**

Lot	Surface (m²)	Surface d'emprise au sol maximum (m²)	Surface végétalisé minimale (m²)
Extension du lotissement			
Lot 1	453	135	182
Lot 2	528	158	212
Lot 3	414	124	166
Lot 4	399	119	160
Lot 5	449	134	180
Nouvel hameau	26434	100m²/Logement ou 250m² par bâtiments à usage d'intérêts collectifs	20997
Zone Artisanale	1691	1352	Non règlementé
Total aménagements	**30368**		
Chaussée à créer	388		
Chaussée existante	1332		
Piétonnier	23		
Stationnement	350		
Aire OM	15		
Accès	125		
Espaces verts (Secteur préserver)	2134		
Espaces verts	2451		
TOTAL	**37186**		
Hors emprise			
Voirie	186		
Piétonnier	100		
Aire OM	8		
Espaces verts	89		
TOTAL	**37569**		

***NB.** : Les dimensions et la Surface des lots sont approximatives jusqu'au bornage des lots après la réalisation des travaux de voirie.*

3.40 **ENVIRONNEMENT**



Vue aérienne du site.

3.41 **Un aménagement urbain durable**

Dans le respect des dispositions du Parc national des Cévennes et conformément aux orientations de sa Charte, notamment celles relatives à la préservation des paysages, à la gestion économe de l'espace, à la qualité architecturale et à la préservation des continuités écologiques, le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche globale d'intégration territoriale et environnementale. Il vise à concilier développement maîtrisé, valorisation du cadre de vie et respect des caractéristiques identitaires du territoire cévenol.

Le projet répond également aux objectifs de la Loi Paysage du 8 janvier 1993, codifiés au sein du Code de l'urbanisme (notamment articles L.101-2, L.151-19 et R.111-21), qui imposent la prise en compte de la qualité paysagère, de la protection des sites et des milieux naturels, ainsi que de l'insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement.

Au-delà des performances architecturales et énergétiques des constructions, le projet repose sur une approche qualitative du sol et du paysage, considérés comme des éléments structurants du projet. L'organisation spatiale s'appuie sur une analyse fine du site existant, intégrant la topographie, les structures paysagères en place, les continuités écologiques, les écoulements naturels et les perceptions visuelles proches et lointaines. Cette approche permet d'assurer une insertion respectueuse dans le grand paysage cévenol, en évitant toute banalisation ou standardisation des formes urbaines.

Les aménagements proposés (voiries à gabarit maîtrisé, cheminements doux, espaces communs...) privilégient des dispositifs à faible impact environnemental. Ils s'inscrivent dans une logique de gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration à la source, la limitation du ruissellement et la recharge des sols, conformément aux recommandations des politiques publiques en matière de gestion durable de l'eau.

Une attention particulière est portée à l'insertion paysagère du projet, en cohérence avec les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les implantations bâties, les gabarits, les orientations et les compositions d'ensemble sont définis de manière à préserver les lignes de force du paysage, les vues remarquables et les perceptions depuis les espaces publics et les points hauts. Les transitions entre espaces bâtis, espaces agricoles et milieux naturels sont traitées avec soin, afin d'assurer une continuité paysagère et d'éviter toute rupture visuelle ou fonctionnelle.

Le choix des essences végétales repose exclusivement sur des espèces locales, adaptées aux conditions pédoclimatiques des Cévennes, conformément aux préconisations de la Charte du Parc. Le projet favorise le maintien et le renforcement des éléments structurants du paysage (haies, murets, ripisylves, alignements végétaux), contribuant à la mise en œuvre des objectifs de la Trame verte et bleue, tels que définis par le Code de l'environnement (articles L.371-1 et suivants). Ces dispositions participent à la préservation et à la restauration des continuités écologiques, indispensables au maintien de la biodiversité.

Le projet s'inscrit par ailleurs dans les principes de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en proposant une organisation cohérente entre l'extension du lotissement, la zone artisanale et l'écohameau. Cette structuration permet de mutualiser certains espaces et équipements, de favoriser les mobilités douces et de renforcer les liens fonctionnels avec le centre du village de Barre-des-Cévennes, dans une logique de développement territorial équilibré.

Enfin, le projet intègre une dimension pédagogique et démonstrative, en cohérence avec les orientations du Parc national des Cévennes. L'écohameau constitue un support d'expérimentation des pratiques d'habiter durables (sobriété foncière, gestion écologique des espaces extérieurs, valorisation des ressources locales), accessible aux habitants, usagers, scolaires et visiteurs. Il participe ainsi à la sensibilisation aux enjeux environnementaux, paysagers et culturels, et à la transmission des valeurs propres au territoire cévenol.

3.42 **Un aménagement urbain durable**

Dans le cadre de l'extension du lotissement, de la zone artisanale et de l'éco-hameau à Barre-des-Cévennes, le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche bioclimatique visant à optimiser les apports solaires hivernaux tout en garantissant un confort d'été adapté aux conditions climatiques locales.

L'implantation générale du projet est définie en fonction de la course solaire et de la topographie du site. L'orientation des voiries, des parcelles et des constructions est étudiée de manière à privilégier les façades principales orientées au sud ou à dominante sud-Ouest, permettant une récupération efficace des apports solaires passifs en période hivernale.

La composition urbaine est conçue de manière à favoriser la ventilation naturelle à l'échelle du quartier. L'organisation des îlots, la largeur des voiries et les distances entre constructions permettent de maintenir une porosité du tissu urbain, facilitant les circulations d'air et limitant les phénomènes de stagnation thermique. Cette disposition favorise également, à l'échelle des constructions, la possibilité de logements traversants ou bi-orientés. Dans les secteurs présentant une densité plus importante, notamment au sein de la zone artisanale et du nouvel hameau en co-visibilité, des espaces ouverts et des percées visuelles sont intégrés afin de limiter la formation d'îlots de chaleur.

Le projet intègre des dispositifs de protection solaire passifs à l'échelle urbaine et architecturale. Les espaces publics font l'objet d'un traitement paysager incluant la plantation d'arbres caducs le long des voiries et au sein des espaces communs, permettant un ombrage en période estivale tout en préservant les apports solaires en hiver. Les aménagements favorisent également la mise en place de dispositifs architecturaux adaptés (brise-soleil, auvents, volets ajourés) sur les façades exposées. Une attention particulière est portée à la continuité des trames végétales, participant à la régulation microclimatique du site.

Les principes de conception encouragent des formes bâties permettant une ouverture suffisante des baies, afin de favoriser la ventilation nocturne et le rafraîchissement naturel des bâtiments. Les surfaces vitrées sont dimensionnées de manière équilibrée, en cohérence avec l'orientation des façades, avec un objectif indicatif compris entre 17 % et 22 % de la surface habitable, et un facteur de transmission lumineuse supérieur à 60 %. Les surfaces vitrées fixes sont limitées afin de maximiser les surfaces ouvrantes, dans une logique de surventilation nocturne. Il est rappelé que la réglementation thermique impose un minimum de 30 % de surface ouvrable par local, seuil considéré ici comme un minimum à dépasser pour atteindre les objectifs de confort d'été.

L'apport de lumière naturelle est favorisé dans l'ensemble des constructions et des espaces urbains, y compris dans les zones artisanales. Lorsque nécessaire, des dispositifs spécifiques tels que des patios ou des puits de lumière peuvent être mis en œuvre afin d'éclairer naturellement les espaces aveugles.

Le projet privilégie l'utilisation de matériaux à forte inertie thermique, adaptés au contexte local (pierre, terre crue, etc.), afin de garantir une stabilité thermique intérieure et de limiter les surchauffes estivales. Les systèmes constructifs retenus visent à optimiser le stockage de la fraîcheur nocturne. Une attention particulière est portée à la cohérence entre inertie et isolation, notamment en évitant les configurations où des parois lourdes seraient isolées par l'intérieur sans participation effective à l'inertie thermique.

Enfin, le projet intègre une réflexion globale sur le confort d'été à l'échelle du quartier, en tenant compte des spécificités climatiques des Cévennes. La limitation des îlots de chaleur est assurée par la végétalisation, l'utilisation de revêtements de sol perméables et à faible albédo thermique, ainsi que par la gestion des eaux pluviales via des dispositifs paysagers aménager collectivement au sein du nouvel hameau (noues, fossés végétalisés).

3.43 **Objectif de consommation énergétique des constructions**

L'aménagement vise à réduire la consommation d'énergie primaire à l'échelle de l'opération, en agissant sur :

- l'implantation bioclimatique des constructions,
- l'optimisation des apports solaires passifs,
- la limitation des besoins en chauffage, refroidissement et éclairage,
- la gestion performante des réseaux (électricité, éclairage, eau chaude sanitaire le cas échéant).

Les constructions futures devront tendre vers un niveau de performance équivalent à RT2020 a minima.

Une démarche de labellisation énergétique (type Bâtiments Durables Méditerranéens, Effinergie+, BEPOS Effinergie, Minergie ou standard passif) sera encouragée afin de renforcer les ambitions environnementales du projet.

L'organisation du lotissement devra intégrer :

- Une orientation des parcelles favorisant les apports solaires passifs.
- Une prise en compte des vents dominants et du relief cévenol.
- La préservation des continuités écologiques et des sols naturels

L'éco-hameau intégrera en complément :

- Une approche globale de sobriété énergétique.
- Des solutions mutualisées (production énergétique, gestion de l'eau).
- Une cohérence entre formes urbaines, matériaux et climat local.

Chauffage (Habitations et activités) :

- Les systèmes de chauffage devront être dimensionnés au plus juste, sans surdimensionnement.
- Le recours aux énergies renouvelables sera privilégié (bois, solaire thermique, réseaux mutualisés).
- Les principes de la norme NF EN 12831 seront respectés (absence de surpuissance inutile).

Electricité et éclairage des espaces communs

Afin de limiter les consommations des espaces publics et communs :
- Optimisation de l'éclairage naturel des circulations et espaces partagés
- Mise en place de détecteurs de présence et de luminosité.
- Éclairage public et privé pilotage par horloge astronomique et détecteurs crépusculaires.
- découpage par zones (stationnements, voiries, cheminements).
- Utilisation systématique de luminaires basse consommation (LED).
- Limitation des nuisances lumineuses (enjeu fort en Cévennes).

Réduction de la consommation d'eau

Pose de limiteurs calibrés et auto-régulés (classement ECAU : C2U3 ou C3U3):
- Lavabos et éviers : débit recommandé à 5 L/min (classement E00).
- Douchettes : débit recommandé à 8 L/min (classement E0 ou E1).
- Chasses d'eau doubles 3/6 L.
- Compteurs d'eau individuels visibles.

Si nécessaire, dispositifs de limitation de pression adaptés pour ne pas dépasser 3 bars à l'origine de chaque logement

3.44 **Réduction des déchets ménagers**

Dans le cadre du projet d'aménagement de l'extension du lotissement, de la zone artisanale et de l'éco-hameau situés à Barre-des-Cévennes, la gestion des déchets ménagers et assimilés est appréhendée conformément aux dispositions du Code de l'environnement et aux objectifs fixés par la réglementation nationale en matière de prévention et de valorisation des déchets.

1. Cadre réglementaire

Le projet s'inscrit dans le respect :

- Des articles L.541-1 et suivants du Code de l'environnement, qui définissent la hiérarchie des modes de traitement des déchets (prévention, réemploi, recyclage, valorisation, élimination).
- De la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire (loi AGEC), qui fixe notamment des objectifs de réduction des déchets et de généralisation du tri à la source .
- De l'obligation de tri à la source des biodéchets, entrée en vigueur au 1er janvier 2024 (article L.541-21-1 du Code de l'environnement).
- Du plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) et des dispositions applicables localement.

2. Réduction à la source

Conformément à la priorité donnée à la prévention (article L.541-1-II du Code de l'environnement), le projet intègre des mesures visant à limiter la production de déchets :

- conception d'un éco-hameau favorisant des modes de vie sobres et la mutualisation de certains équipements (réduction des flux de consommation).
- Incitation des futurs usagers, notamment des activités artisanales, à adopter des pratiques d'éco-conception et de réduction des déchets assimilés.
- promotion du réemploi et de l'allongement de la durée de vie des produits.

3. Organisation du tri et de la collecte

Le projet prévoit l'aménagement de dispositifs permettant d'assurer le tri à la source et la collecte sélective dans des conditions conformes au service public de gestion des déchets :

- Implantation de points d'apport volontaire ou de dispositifs de collecte (aériens, semi-enterrés ou enterrés) dimensionnés en fonction du nombre de lots et des activités prévues .
- Prise en compte des contraintes d'accessibilité pour les usagers et pour les véhicules de collecte (conformité aux prescriptions du gestionnaire du service déchets) .
- Intégration paysagère des équipements afin de limiter leur impact visuel et environnemental.

Les flux concernés incluent notamment : déchets recyclables (emballages, papiers), verre, ordures ménagères résiduelles.

4. Gestion des biodéchets

En application de l'article L.541-21-1 du Code de l'environnement, le tri à la source des biodéchets est intégré au projet :

- Mise en place de solutions de compostage individuel (à l'échelle des parcelles) et/ou collectif (espaces partagés, notamment dans l'éco-hameau) .
- Possibilité d'implantation d'aires de compostage collectif dimensionnées selon les besoins du projet .
- Valorisation locale du compost pour l'entretien des espaces verts et des aménagements paysagers.

5. Intégration fonctionnelle et environnementale

Les dispositifs de gestion des déchets sont conçus de manière à :

- Limiter les nuisances (olfactives, sonores) et les risques sanitaires .
- Optimiser les circuits de collecte afin de réduire les impacts liés aux déplacements des véhicules .
- Assurer une insertion cohérente avec les caractéristiques paysagères et architecturales du site, en particulier dans le contexte cévenol.

6. Information et accompagnement des usagers

Afin de garantir l'efficacité du dispositif :

- Des actions d'information relatives aux consignes de tri et aux dispositifs mis en place seront prévues à destination des futurs habitants et usagers.
- Une signalétique adaptée sera installée sur les points de collecte .
- Des démarches collectives pourront être encouragées, notamment au sein de l'éco-hameau, pour favoriser la réduction et la valorisation des déchets.

3.45 **Qualité sanitaire et environnementale des matériaux**

. Les matériaux de revêtement intérieur sont de classe A ou A+ au sens de l'arrêté du 19 avril 2011 (limitation des émissions de COV).

. Les peintures utilisées sont en phase aqueuse (murs, plafonds, bois) et un taux de COV < 1g/L (mur et plafonds).

. Mise en oeuvre de bois éco labellisés (FSC, PEFC…) ou d'essence locale et traités localement.

3.46 **Chantier à faibles nuisances**

L'étude d'impact environnemental a montré combien un des risques principaux de pollution du site pouvait provenir des différents chantiers d'aménagement : pollution au sol, pollution hydrologiques, bruit, poussière, etc…).

Il est donc demandé pour chaque opération d'aménagement ou de construction :

- d'intégrer aux DCE une charte de chantier à faibles nuisances (déchets, bruit, poussières, pollutions). Cette charte pourra par exemple s'appuyer sur celle rédigée par l'Institut de Management et de Gestion de l'Environnement (http://www.chantiervert.fr/doc_utiles/charte.pdf)

- de désigner un responsable « chantier à faible nuisance » par lot, au démarrage du chantier, dont le rôle sera de s'assurer le respect de la charte mise en place.

- la propreté et le nettoyage du chantier fait partie des actions à mettre en place dans ce cadre.

Par ailleurs, les zones identifiées comme enjeux écologiques forts devront être balisées lors des travaux, et éloignées de tout passage et stationnement d'engins mécaniques.

4.00 **DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE CONCERTATION.**

4.10 **Coordination des projets.**

Accompagnement et concertation :

Le permis d'aménager de la zone concerne plusieurs espaces. Pour assurer la réalisation de ce site et le bon fonctionnement à long terme, il est important que les futurs habitants et usagers se connaissent et évoluent collectivement dans la réflexion et les prises de décisions.

• Accompagnement du groupe des futurs habitants :

- A ce jour, 13 personnes sont intéressées et de nouveaux contacts au cours du mois de novembre.

• Concertation avec le collectif Fantastique :

Lors du premier atelier, le 20 octobre 2025, une première rencontre a été organisée à la pause repas pour que chacun puisse se présenter. L'avancement du travail du groupe des habitants du nouvel hameau est communiqué régulièrement au collectif Fantastique. Des rencontres doivent être prévues également régulièrement.

• Les futurs habitants de l'extension du lotissement :

Les familles qui souhaitent s'installer sur la zone de construction des maisons prennent contact avec la mairie qui en informe le bureau d'étude. Une communication est faite auprès de ces familles sur les possibilités et les contraintes de construction
- A ce jour une famille est intéressée par une parcelle.

• La zone artisanale :

La future zone d'activité n'est pas d'une grande superficie, mais elle peut permettre l'installation d'artisans du coin. Les professionnels intéressés s'informent auprès de la mairie qui communique les coordonnées et premières informations du demandeur au bureau d'étude. Celui-ci centralise les demandes et prend contact avec les artisans pour établir une fiche d'informations des besoins et des usages. Les besoins devront correspondre aux usages du site et les contraintes seront évaluées par le demandeur (surfaces, contraintes paysagères…). L'étude des demandes sera également faite avec la communauté de communes qui a cette compétence sur le territoire intercommunal.
- A ce jour, plusieurs demandeurs et possibilités sont à l'étude

• Le bâtiment collectif et le tiers-lieu :

Le permis d'aménager prévoit un bâtiment qui pourra servir de bâtiment collectif ou salle commune aux habitants du nouvel hameau, et accueillir des activités, festivité. Ce bâtiment se veut évolutif, pour permettre l'émergence du projet et assurer la possibilité d'étendre les surfaces d'accueil selon les demandes. Aujourd'hui il est encore tôt pour définir la vocation et la gestion de ce lieu, mais des besoins peuvent y trouver un espace d'accueil. Par exemple une laverie communale permettrait de réduire les coûts d'entretien du linge dépensés par les gites de la commune auprès d'un prestataire extérieur. Le montage économique de ce projet est à étudier. Une étude réalisée avec la chambre d'agriculture cherche des prestataires pour l'installation d'un atelier de transformation pour une miellerie qui pourrait prendre place dans ce bâtiment (ou sur la zone d'activité).
Parallèlement, la construction du tiers lieu sera à la charge de la commune et gérée par celle-ci.

4.20 **Etapes de concertation.**

I - Les ateliers de concertation avec le groupe de futurs habitants

Objectif de cette phase : accompagner à l'émergence d'un collectif de futurs habitants et communiquer avec le collectif Fantastique afin de faciliter la réalisation du projet et sa pérennité.

Organisation de 4 ateliers thématique sur une journée, à Barre des Cévennes. Planning prévisionnel :

- 20/10/2025 : atelier préparatoire, diagnostic participatif (BLF)
- 03/11/2025 : atelier budget et besoins architecture (BLF)
- 01/12/2025 : atelier valeurs et raison d'être (BLF)
- 12/01/2026 : atelier faisabilité architecturale participative (BLF et MA)

Atelier du 20 octobre 2025 - Atelier préparatoire, diagnostic participatif

Matinée avec le collectif
Pause déjeuner avec les habitants, le collectif Fantastique et les partenaires institutionnels - Visite collective du site - Échange du bureau d'étude avec les élus

Objectif de ce premier atelier :
Se connaitre pour mieux travailler ensemble, savoir ce dont le-la voisin-e a besoin. Connaitre l'histoire du projet avant cette atelier, les objectifs de la commune et le programme à 6 mois, pour savoir dans quoi chaque personne s'engage.

Déroulé de l'atelier :
Animation d'interconnaissance et d'un tour de « météo » : Les membres du collectifs présents ne se connaissent pas, le début de la matinée a fait l'objet d'une animation. Recueil des envies, des questions et besoins de chaque participant.es : l'écoute des personnes qui s'engagent est important pour l'organisation et le déroulement des ateliers.

Présentation d'un outil de co-construction d'un projet d'habitat collectif : une carte mentale présentée, déroule les différentes phases de réflexion et de construction d'un projet. 4 phases :

1.L'organisation du groupe : comment prendre les décisions ensemble ? Les prises de paroles ?

• 2.Le programme architectural : la faisabilité technique et urbanistique

• 3.Le projet collectif social : les valeurs du collectif déterminent sa raison d'être et son fonctionnement.

• 4.Le volet juridique et financier : quel montage juridique et financier ? les deux sont étroitement liés.

Ces thématiques ont été (et seront) travaillées dans les ateliers suivants. Afin d'être efficace dans la construction du groupe et du projet, il est nécessaire qu'il avance en dehors des temps d'ateliers sur l'organisation, les outils de travail à distance, la répartition du travail…
Une répartition des tâches a donc été faite avant le 03 Novembre, atelier suivant.
Présentation du fonctionnement du site tel qu'il est prévu par la mairie, et réponses aux premières questions sur les aménagements :
- Un réseau eau et électricité sera installé et facturé aux foyers.
- Un réseau de déplacement piétons et cycles sera complété par rapport à l'existant.
- Deux espaces sont prévus pour l'implantation des structures habitables avec des contraintes paysagères de covisibilité à prendre en compte (avec l'architecte et selon le règlement du PLU communal).
- Des espaces communs pourront être étudiés selon les souhaits du groupe (avec l'architecte).

La gestion de l'eau et une volonté de production d'énergie seront à étudier.
La zone pour le bâtiment commun/tiers-lieu éventuel sera également à étudier, ainsi que son usage.
- Un espace en zone naturelle, pourra être utilisé pour un projet à définir entre les personnes intéressées et la commune.

L'occupation et l'usage de l'espace sera exposé dans une convention à rédiger entre le collectif d'habitants du nouvel hameau et la mairie. La rédaction du bail emphytéotique devra préciser les droits, devoirs, durée... qui seront à définir entre les deux parties et avec un avocat. Le collectif d'habitants devra, en amont, trouver un nom et se structurer sous une forme juridique adaptée.

Mise en place d'un processus de fonctionnement entre les différents collectifs et le bureau d'étude : Baptiste Napoli est le référent du groupe d'habitants du nouvel hameau, et centralise les données, questions, informations, diffusion.



Atelier du 3 novembre 2025 - Budget et premiers besoins d'architecture

Déroulé de la journée :

Temps d'accueil et d'ouverture du groupe : l'arbre d'Ostende, « je me situe où en début d'atelier »
Budget : échanges avec M. le maire (Chiffrage, bail etc…)
Retour sur les échanges avec le maire : réactions, projections
Visioconférence avec l'architecte en charge du permis d'aménager, Camille Renault : questions et liste des points importants à travailler en interne avant l'atelier du 12 janvier - Les Prochains Petis Pas (PPP)
Clôture de la journée : l'arbre d'Ostende, « je me situe où en fin d'atelier »

Objectif de cet atelier :
Définir au mieux le budget : après un échange du bureau d'étude avec le maire et la diffusion des informations au groupe il a semblé nécessaire de planifier un temps de rencontre pendant l'atelier.
Le groupe d'habitants a besoin de connaitre le projet de la commune et ses objectifs pour avoir une visibilité sur le budget prévisionnel et l'engagement de chacun :
Présentation du bail emphytéotique envisagé qui sera à étudier ensemble pour assurer un projet commun : droit d'usage, prise en charge par la commune, coût total prévisionnel des travaux d'aménagement qui seront reportés sur les habitations, aménagement paysager qui pourrait être porté partiellement par les habitants pour réduire leurs charges (profiter des compétences internes)…

Des options de remboursement des travaux sont possibles sur la répartition par logement et dans le temps. Elles seront à définir avant la rédaction du bail, et avec le notaire. Le groupe devra projeter une rencontre avec le notaire début 2026, lorsqu'il aura avancé sur le programme de son projet.

Point important : ce projet est opération blanche pour la mairie. Son objectif est d'accueillir de nouveaux habitants, d'offrir la possibilité d'installation à des artisans et de créer une dynamique dans le village. Il n'y aucun objectif spéculatif, ni pour la mairie, ni pour les habitants dans la revente de leur habitat au moment de leur départ.

Echange avec l'architecte :
Questions et propositions des habitants /conseils de l'architecte dans les réflexions à venir :
Des habitats transitoires sont-ils possibles, le temps de la construction des habitats définitifs ?
Lister les prescriptions architecturales, après étude du PLU et de l'analyse du terrain. Elles seront données dans le diagnostic.
- Une zone de compostage est-elle possible ? en dehors de la zone du PA ?
- Une micro-coopérative d'électricité serait intéressante, est-ce possible ?
- Faut-il un permis de construire pour un habitat léger ?
- Pour un projet de co-construction et de chantier participatif, qu'est ce qu'il faut prévoir en amont pour l'accueil et l'organisation ? La question d'entraide au sein du groupe est importante.
- Faire un récapitulatif de toutes les installations qu'ils souhaitent.
- Qu'est ce qui est indispensable sur le terrain pour vous ?

…

Proposition de méthodologie de réflexion à mener : partir de l'échelle macro (le site : le stationnement, la gestion des déchets, des eaux…) avant de rentrer dans l'individuel (la parcelle : quelle surface, quelle situation… pour quels besoins personnels ?).

II - Organisation du groupe :

les deux premiers ateliers ont fait apparaitre des enjeux prioritaires. Des groupes de travail thématiques ont été mis en place pour réfléchir collectivement à ces enjeux.

Le groupe d'habitants commence donc à s'organiser en mettant en place des réunions intermédiaires entre chaque atelier (en visioconférence). Ces réunions ont pour objectif de préparer les prochains ateliers avec les questions que chaque membre se pose et d'avancer en autonomie sur la phase 1 de la carte mentale : l'organisation du groupe.

Réunion intermédiaire du 29 octobre :

Points abordés :
Le budget : la liste des différents coûts d'installation et de fonctionnement, leur répartition dans le temps. Le tiers-lieu : ce que la mairie envisage en lien avec le collectif fantastique. Les ressources à partager au sein du groupe pour que chacun s'approprie les divers sujets. Les questions à l'architecte en préparation à l'atelier du 12 janvier : énergie, eau, budget, calendrier, réglementation,

Réunion intermédiaire du 12, 17 et 24 novembre :

Ordre du jour : faire le point sur l'état d'avancement de chaque GT.
Réflexions, questions, échanges… partagés entre les GT et au sein du groupe.



4.20 **Etapes de concertation.**

GT Communication & organisation

L'espace Framaspace est ouvert et actif. L'ensemble de l'espace GoogleDrive va être transféré sur Framaspace. Tout le monde recevra un lien de connexion pour se créer son espace perso. Il faut prendre le temps de se familiariser avec l'outil.

GT Architecture

Faire un questionnaire pour renseigner ses priorités de constructions et de ce que l'on a envie individuellement et collectivement.
Connaître le nombre d'emplacements max sur le terrain
Le budget prévisionnel dépend des envies du groupe, ce qui fera fluctuer les coûts (idem GT valeurs)
La question de l'entraide au sein du groupe et des priorités de chacun.es : maxi chantier participatif (idem GT valeurs)

GT Valeurs

Faire un questionnaire pour connaitre les valeurs de chacun-e et avoir une première image des valeurs communes. L'objectif est de définir la raison d'être du groupe, la gouvernance…
Le budget prévisionnel dépend des envies du groupe, ce qui fera fluctuer les coûts (idem GT archi)
La question de l'entraide au sein du groupe et des priorités de chacun.es : maxi chantier participatif (idem GT archi)
Proposition sur la cooptation à prévoir

GT Paysage

Quelles sont les possibilités agricoles (étude du parc national pour faire une serre pour l'agriculture vivrière (statut agriculteur à titre principal obligatoire ?), récupérer l'étude du couple de maraîcher qui est passé auparavant)
Usages des manifestations actuelles voir événement Endurance équestre.

GT Juridique et Financier

Connaître la durée de remboursement des travaux engagés par la Mairie
Connaître le montant de la taxe foncière et des charges pour notre parcelle.

Le groupe a ainsi avancé sur son organisation interne (communication, outil de partage de dossiers, outil de visioconférence, recherche et proposition de ressources sur internet…), et sur la construction thématique de leur projet.

Nom du GT	Mission	Personne membres du GT
Comm'/orga	Fluidifier le partage d'informations, créer un espace de travail participatif (pour les premières semaines Google Drive puis FramaSpace dès que le problème sera résolu). Partage les CR, les sondages. Proposer une première mouture de gouvernance et mode de fonctionnement interne.	Baptiste, Olivier
Valeurs	Recenser via un questionnaire un maximum d'informations sur chaque personne (ses compétences, ses envies, ses craintes, ses valeurs).	Jean Pablo et Marjolaine
Archi	Recenser les envies de chaque personne sur le plan architectural, que ce soit sur les aménagements individuels ou collectifs. Il y a quelques exercices dans le « module de création d'hameaux légers » qui peuvent inspirer sur la partie archi mais aussi valeurs.	Saintclair, Marie ? (à voir si ce rôle lui convient ?)
Paysage	Réflexions sur les pistes d'aménagements paysager possibles pour gérer les flux et déplacements humains et de matériels (voirie, cheminements), la circulation du vent (brise vent, haie…), la circulation de l'eau (infiltration, irrigation, récupération, terrasse…)	Kevin et Baptiste
Juridique et financier	Préparer la réunion avec la notaire et les géomètres pour une meilleure visibilité sur le plan financier et juridique	Colette

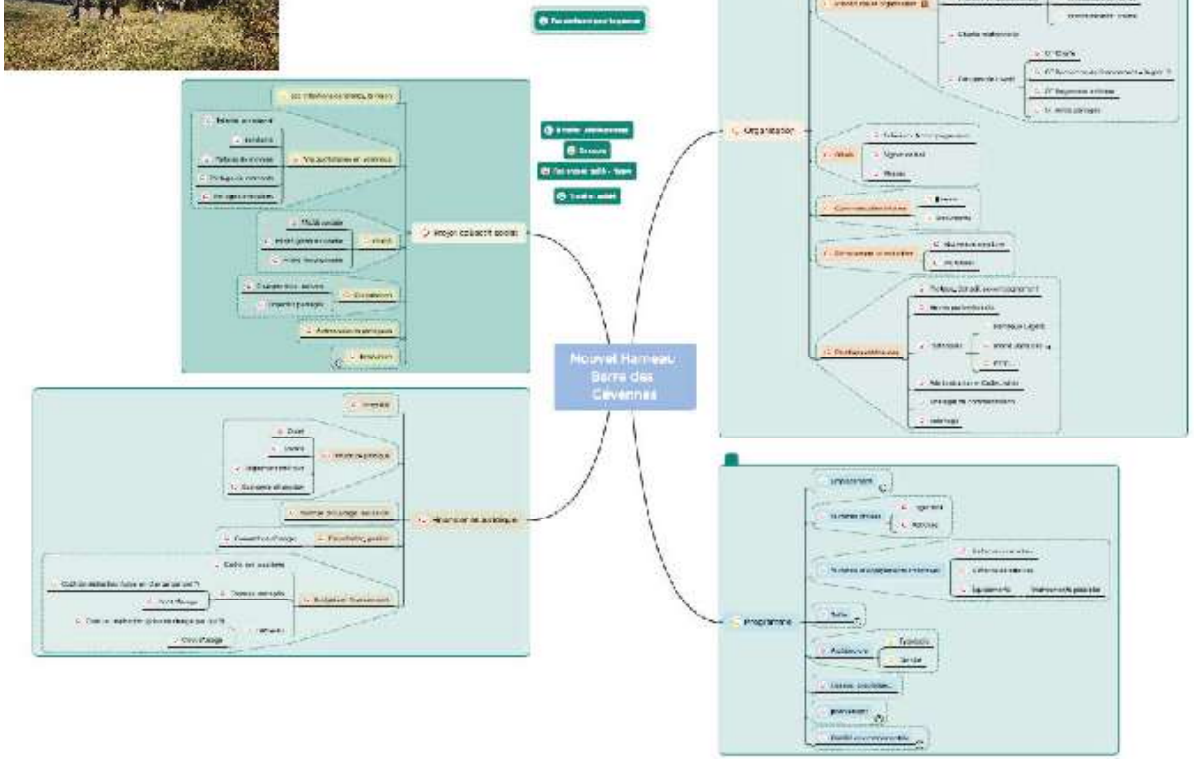
Conclusion du diagnostic au 30/11/2025 :

Le groupe du nouvel hameau est très dynamique et souhaite avancer rapidement sur la construction du groupe (phase 1 : valeurs et raison d'être – phase suivante : charte et règlement intérieur) et du projet en partenariat avec la communauté de communes et la commune. Il a conscience que de grandes décisions juridique et financière devront être prises, et s'y prépare.
Il souhaite faciliter l'accueil de nouvelles familles afin de conforter leur capacité de co-construction et financière.

Les prochains ateliers vont leur permettre d'avancer sur la construction du groupe (01/12/2025) et sur l'architecture du site (12/01/2026).
Il y a aujourd'hui six projets qui pourraient occuper la zone d'activité. Un travail de détails sur les disponibilités, les contraintes, les besoins vont permettre d'étudier chaque cas en partenariat avec la communauté de communes et la commune.
Sur le lotissement, nous avons à ce jour une demande qui est à l'étude. Le bâtiment collectif est une opportunité pour les habitants du nouvel hameau, mais il encore tôt aujourd'hui pour définir leur engagement dans la gestion et l'animation du lieu.

FICHE Atelier de concertation n°1





DATE	**Lundi 20 octobre 2025**
Objet de la journée	**Atelier Diagnostic et Démarrage d'un projet**
Lieu	**Commune de Barre des Cévennes** **Lieu : salle polyvalente de Barre-des-Cévennes**
Personnes présentes	**Membres du Nouvel Hameau :** **Marjolaine Roland** **Marie Misset** **Kevin Hulmes-Nerthoud** **Baptiste Napoli** **Jean Pablo Vezoli** **Sinclair Martin** **Olivier Destrade** **Bureau d'étude PA – Animation :** **Brigitte Lafourcade – BLF Urbanisme – Creslead**
Ordre du jour	**10h Accueil et rencontre des personnes intéressées par le hameau léger** **- La carte mentale et Recueil des éléments de construction d'un groupe** **12h30 Déjeuner convivial partagé ouvert, présentation du groupe et de leur projet** **Visite du site** **14h-15h : réunion avec les élus, puis avec le collectif Fantastique** **15h-16h : Clôture et PPP (prochains petits pas)**
Outils de travail	**Icebreaker, échange en binôme et partage** **Carte mentale**
Résumé / Décisions /	**- La carte mentale, outil d'accompagnement à la création d'un groupe de futurs habitants : 4 phases à développer, parfois en asynchrone, pour consolider le groupe : ORGANISATION, PROGRAMME, PROJET COLLECTIF SOCIAL, FINANCIER ET JURIDIQUE** **– Historique du projet, organisation interne, communication interne/externe… définition des priorités : consolider le groupe, se projeter, communiquer et intégrer de nouveaux membres** **– Recueil des envies, des questions et besoins de chacun pour avancer : cooptation, planning prévisionnel, historique et objectif de la mairie…** **- Planning de l'accompagnement : 4 ateliers en présentiel et présentation de l'équipe de maitrise d'oeuvre, qui mène la mission jusqu'en mars 2026.** **- Mise en contact du groupe avec le CF et poursuivre les échanges dans l'évolution du projet**
Suite / perspectives	**- Organisation en les 2 collectifs et l'équipe de maîtrise d'oeuvre : Baptiste Napoli est le référent officiel pour communiquer les informations, mettre tous les mails en copie à la secrétaire de mairie.** **- Organisation interne du groupe : voir carte mentale pour les sujets de travail** **- Faire un planning plus détaillé jusqu'en mars : bureau d'étude et mairie**

Se reporter au CR de l'atelier pour plus de détails sur le déroulé

AMENAGEMENT D'UN NOUVEL HAMEAU, D'UNE ZONE ARTISANALE ET DE L'EXTENSION D'UN LOTISSEMENT DANS LA COMMUNE DE BARRE-DES-CEVENNES
FICHE Atelier de concertation n°2

Conseil méthodologique de l'architecte pour travailler en groupe : partir de l'échelle macro avant de rentrer dans l'individuel.

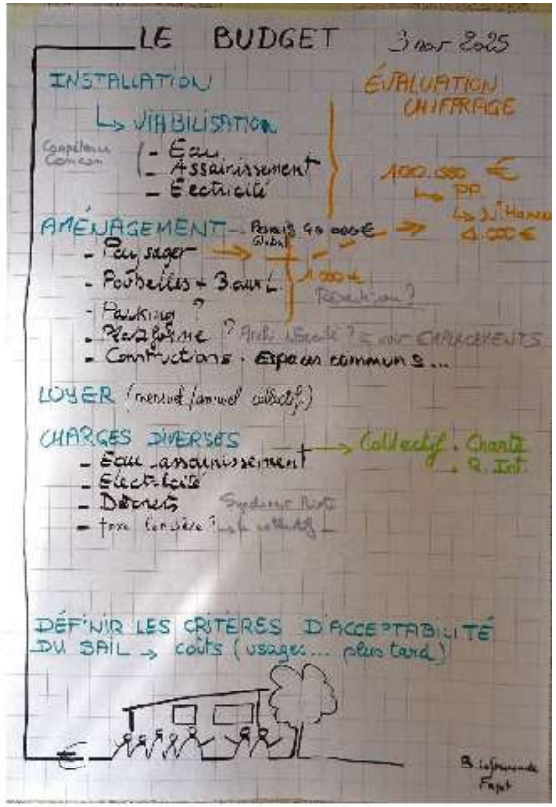
A l'échelle urbaine (macro-échelle) :

- Réseaux : organisation de distribution en (collectif ou individuel ?) on l'habitude d'échanger les courses / de voir les intérieurs ne correspondant pas qui impact la vie ?
- La gestion des déchets faire poubelle par parcelle ou un local collectif).
- Le niveau de mutualisation (qu'est-ce que l'on partage ensemble : buanderie commune, terrasse commune, un prêt...). Pour penser comment l'on veut vivre ensemble ?
- La question des eaux usées (compteur collectif ou individuel ?).
- Les boîtes aux lettres
- Espace de stockage des matériaux ?
- Zones tampons / Réservoirs sur 4 à 5 emplacements pour des personnes ayant une tiny ou un van et souhaitant être logé d'urgence sur une période temporaire ?

A l'échelle de la parcelle :

- Qui veut quelle parcelle en fonction de ses besoins ?
- Nécessité d'avoir une surface plate pour poser son habitat léger, sinon prévoir un nivellement de l'emplacement
- Surface max bâtis et surface max du jardin autour de l'habitation ou tout le commun jugé adaptable en fonction de chaque situation ?).





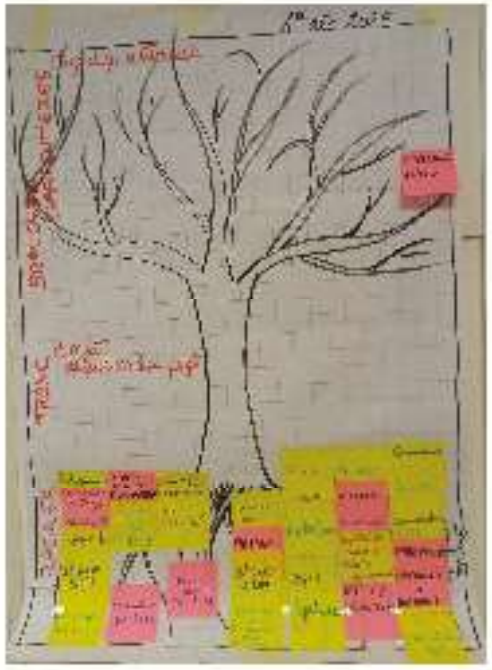
DATE	**Lundi 3 novembre 2025**
Objet de la journée	**Atelier Montage économique et introduction à l'architecture**
Lieu	**Commune de Barre des Cévennes** **Lieu : salle polyvalente de Barre-des-Cévennes**
Personnes présentes	**Membres du Nouvel Hameau :** **Marjolaine Roland** **Kevin Hubner-Nerthoud** **Baptiste Napoli** **Jean Pablo Vezoli** **Sinclair Martin** **Bureau d'étude PA – Animation :** **Brigitte Lafourcade – BLF Urbanisme – Creaseal** **Camille Renault - MA-Architectes, en visio pour une partie de la journée**
Ordre du jour	**9h00-10h Accueil et Météo** **Partage des attentes et objectifs du futur lieux** **Echange avec M. le maire – montage économique de la mairie** **14h Visio avec C. Renault** **Réunion avec les élus** **15h-16h : Clôture et PPP avec le groupe**
Outils de travail	**Post-it et paperboards de travail collectif, l'arbre d'Ostend (comment je me sens et où je me situe dans l'arbre : attente de cet atelier et conclusion pour la suite)**
Résumé / Décisions /	**- Partage des objectifs de la commune sur le montage juridique (bail emphytéotique) et le montage économique de la mairie et définition des limites des choix du groupe d'habitants dans leurs futurs usages du site, les coûts à l'installation et dans le temps... :** **- Le groupe doit donner un maximum d'information sur ce qu'il souhaite : emplacements, espaces communs... pour l'atelier Aménagement/Archi.** **- Le bail précisera : la mise à disposition du terrain : droit d'usage. Prise en charge par la commune : aménagements paysagers du terrain, l'eau, l'assainissement, l'électricité. En cours de journée, l'option d'installation des végétaux par des habitants a été soulevée (à étudier dans le GT Paysage).** **- Coûts prévisionnels : voir photos des paperboards page suivante.** **- Préparer l'atelier avec C. Renault : logements d'accueil divers, réseaux, installations souhaitées, proximité de la ZA. Conseils de travail pour le groupe.** **- Création de 5 Groupes de Travail – GT au sein du groupe**
Suite / perspectives	**Organisation des GT : répartition des membres dans les GT et planning de travail,** **Le GT Architecture et le GT Paysage : transmettre un maximum d'informations à C. Renault et B. Lafourcade d'ici le prochain atelier** **Le GT Paysage doit travailler sur l'aménagement paysager du site**

Se reporter au CR de l'atelier pour plus de détails sur le déroulé

FICHE Atelier de concertation n°3



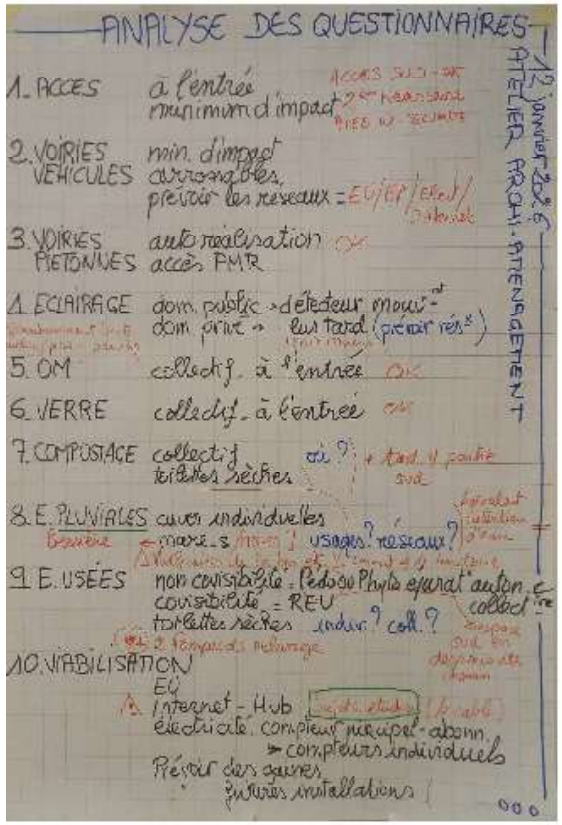


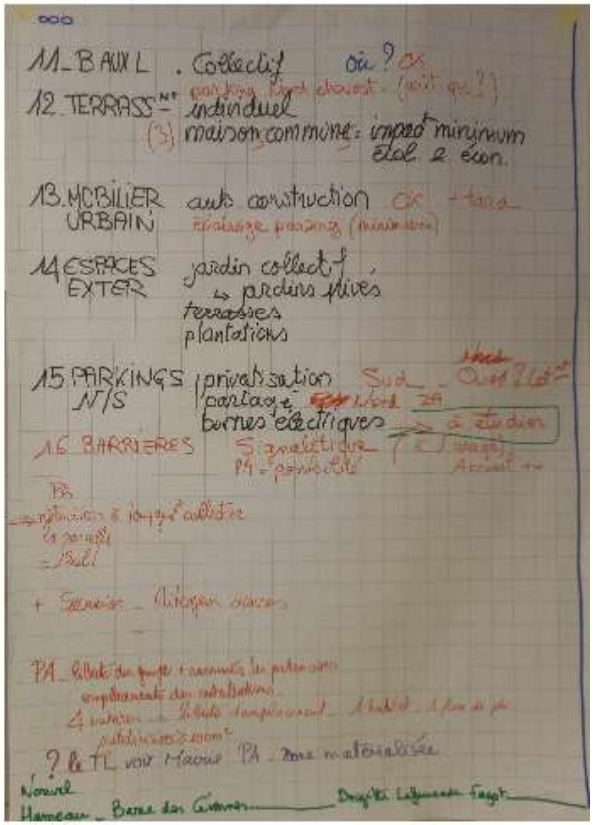




DATE	**Lundi 1er décembre 2025**
Objet de la journée	**Atelier Valeurs et Raison d'être**
Lieu	**Commune de Barre des Cévennes** **Matin : salle polyvalente de Barre-des-Cévennes** **Après-midi : salle sous la mairie**
Personnes présentes	**Membres du Nouvel Hameau :** **Marjolaine Roland** **Marie Misset** **Colette Arnaud Godet** **Baptiste Napoli** **Jean Pablo Vezoli** **Sindair Martin** **Olivier Destrade** **Bureau d'étude PA - Animation :** **Brigitte Lafourcade - BLF Urbanisme – Crealead**
Ordre du jour	**9h00 : Météo** **Avancement des GTs** **Retour du questionnaire sur les valeurs** **Travail sur l'Arbre de vision, outil de construction d'un projet** **Visite du maire : information du projet et questions du groupe** **15h30 – 16h00 clôture et PPP**
Outils de travail	**Post-it et paperboards de travail collectif : l'Arbre de vision**
Résumé / Décisions /	**Le travail avec le groupe a fait émerger :** **- Les valeurs (racines de l'arbre) - Rester aligner et ensemble, Éviter, anticiper les risques, Afficher les intentions (relations extérieures) : AMOUR HUMILITÉ HARMONIE TERRE** **- La raison d'être du projet (le tronc de l'arbre) : Habiter sans polluer, S'investir dans les activités locales, Encourager la communication, Choisir une identité, Nous représenter auprès du territoire, Se concilier en agora : s'ouvrir à la communication.** **Construire et faire vivre un système de gouvernance partagée** **Les GTs devront avancer en autonomie sur les objectifs et les actions (branches et feuilles de l'arbre)**
Suite / perspectives	**- Un travail interne important à faire pour rédiger la Raison d'être et la Charte, et prévoir un planning de travail sur les actions à mener (les branches de l'arbre).** **- Les priorités sont la communication du projet pour attirer de nouveaux habitants et renforcer les forces vives et faire, pour faire connaitre le projet (partenaires potentiels)** **L'arbre de vision est la base du travail à faire évoluer par le GT Valeur.**

Se reporter au CR de l'atelier pour plus de détails sur le déroulé.





AMENAGEMENT D'UN NOUVEL HAMEAU, D'UNE ZONE ARTISANALE ET DE L'EXTENSION D'UN LOTISSEMENT DANS LA COMMUNE DE BARRE-DES-CEVENNES
FICHE Atelier de concertation n°4

DATE	**Lundi 12 janvier 2026**
Objet de la journée	**Atelier Aménagement et Architecture**
Lieu	**Commune de Barre des Cévennes** **Matin : salle polyvalente de Barre-des-Cévennes** **Après-midi : salle des pompiers**
Personnes présentes	**Membres du Nouvel Hameau :** **Marjolaine Roland** **Marie Misset** **Baptiste Napoli** **Jean Pablo Vezoli** **Kevin Hubner-Rierthoud** **Sinclair Martin** **Olivier Destrade** **Bureau d'étude PA :** **Brigitte Lafourcade - BLF Urbanisme – Crealead** **Camille Renault - MA Architectes** **Collectif Fantastique :**
Ordre du jour	**- 10h30 - 13h00 : Présentation les deux grandes options d'aménagement sur les trois zones, soit 6 options d'aménagements urbains possibles.** **Questions / échanges** **- 13h00 - 14h00 : Déjeuner partagé avec des membres du collectif fantastique** **- 14h00 – 16h00 : Retour des questionnaires et compléments avec les éléments de la matinée**
Outils de travail	**Maquette du site, Plans A1 des scénarios et chiffrages, supports paperboard de travail collectif**
Résumé / Décisions /	**Le travail avec le groupe a fait émerger :** **- Des points importants sur les besoins / les usages / les contraintes... (voir photos des paperboards page suivante)** **- Un 3ème scénario d'aménagement** **- Des éléments de réflexion : l'élargissement du périmètre du PA sur le stade (voire l' « OAP du stade » du PLU) pour réfléchir sur un autre accès véhicules ;**
Suite / perspectives	**La prochaine phase : définition des scénarios étudiés** **- Camille R. fait un retour du travail de la journée pour un 3ème scénario. Il sera en attente d'un retour du groupe.** **- Le groupe NH doit étudier et prendre des décisions sur les points suivants :** **– Bornes électriques pour véhicules** **– Installation et dimensionnement du réseau internet - Hub** **- Brigitte LF: Fait 2 propositions de rédaction de Charte, à soumettre au groupe.** **Les documents seront envoyés aux partenaires le 2 février** **La réunion de présentation est reportée à mi-février – date à définir avec les partenaires publics**

Se reporter au CR de l'atelier pour plus de détails sur le déroulé