

SOMMAIRE

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
* Chapitre 1 - Zone U	5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	11
* Chapitre 1 - Zone 1AU	12
* Chapitre 2 - Zone 2AU	15
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	21
* Chapitre 1 - Zone A	22
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	27
* Chapitre 1 - Zone N	28
ANNEXES33	
* Prescriptions architecturales	34
* Définitions	36

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

Zone urbaine viabilisée du village de Saint Hilaire d'Ozilhan, affectée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux petits artisanats.

On distingue au sein de cette zone cinq secteurs :

- Un secteur U **a**, où les bâtiments sont construits en ordre continu avec une densité forte,
- Un secteur U **b**, où la densité des bâtiments est moins forte,
- Un secteur U **c**, où l'habitat est diffus avec une densité faible,
- Un secteur U **d**, où la hauteur des bâtiments est moins importante,
- Un secteur U **e**, à usage principal d'activités.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

U 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

En zone U, sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions à usage forestière et leurs annexes,
- Les bâtiments destinés à abriter les animaux, réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées,
- Les Parcs Résidentiels de Loisir,
- Les parcs d'attractions,
- Les terrain de campings et caravaning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

U 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable, en application des articles L.311 et L.312 du Code forestier.
- Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sont interdites dans une emprise de 10 mètres, de part et d'autre des berges des valats et des ruisseaux.
- La reconstruction après sinistre est autorisée sous couvert que la reconstruction se fasse à l'identique, où qu'elle soit compatible avec les dispositions applicables à la zone. La reconstruction pourra être interdite si l'origine de la destruction est susceptible de se reproduire avec fréquence (mouvements de terrain, inondation notamment).

1-En secteurs U a, U b, U c et U d :

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante.
- Toute occupation ou utilisation du sol peut être interdite, si elle a pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités (comme par exemple les constructions à usage artisanal et les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées).

2-En secteur U e, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol:

- nécessaires au fonctionnement, ou au développement, de l'activité de la cave coopérative,
- dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance de la cave coopérative.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

Les dispositions des articles 3 à 13 de la zone ainsi que les servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme), lorsque l'immeuble bâti n'est pas conforme au règlement de la zone.

U 3

ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1-Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2-Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

U 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2-Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

3-Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectants.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisante, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 100 litres / m² de terrain imperméabilisé, avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7l/s/ha, selon préconisations de la DISE du Gard.

4-Electricité et téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou console ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

U 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

U 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-En secteurs U a et U b :

A défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement actuel ou prévu des voies et du domaine public.

2-En secteurs U c et U d :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'emprise des voies et du domaine public.

Les annexes pourront être autorisés à l'alignement, si leur hauteur ne dépasse pas 4,50 mètres au faitage (article U10).

3-En secteur U e :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15m de l'axe des routes départementales. Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe.

4-Quelque soit le secteur, une implantation autre pourra être autorisée pour les bâtiments techniques liés aux réseaux d'intérêt public. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

U 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1-En secteurs Ua et Ue :**

A moins que les bâtiments à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

2-En secteurs Ub, Uc et Ud :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 m).

Toutefois les constructions en limite séparative pourront être autorisées, si le bâtiment ou partie de bâtiment à une hauteur inférieure à 4,50 mètres.

3-Quelque soit le secteur, une implantation autre pourra être autorisée pour les bâtiments techniques liés aux réseaux d'intérêt public. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

U 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions implantées sur une propriété peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

U 9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est calculée en additionnant la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) du bâtiment au niveau du sol, la surface des terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre, ainsi que la surface des piscines enterrées ou non.

En secteurs Uc et Ud, l'emprise au sol est limitée à 30%.

Autres secteurs : Non réglementé.

U 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, depuis le terrain naturel, ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage, en secteurs Ua et Ue,
- 8 mètres au faîtage, en secteurs Ub et Uc,
- 5 mètres au faîtage, en secteur Ud.

De plus, en secteur Uc et Ud les annexes en alignement (article U6) auront une hauteur limitée à 4,50 mètres au faîtage.

U 11**ASPECT EXTERIEUR**

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

1-En secteur Ua :

Les travaux devront préserver ou mettre en valeur l'architecture traditionnelle locale.

Les volumes, hauteurs, ouverture et éléments de décor anciens, tels les encadrements de fenêtres (style Renaissance notamment), les linteaux cintrés, génoises, ... devront être respectés.

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles. Les matériaux et couleurs devront tenir compte des recommandations du cahier de prescriptions architecturales joint en annexe au présent règlement.

Les pentes des toitures seront comprises entre 27% et 35%.

Les couvertures des toitures, les éléments extérieurs, menuiseries, huisseries, ferronneries, etc ... seront réalisées en tenant compte des recommandations du cahier de prescriptions architecturales joint en annexe au présent règlement.

2-En secteurs Ub, Uc, Ud et Ue :

Les constructions devront respectées une simplicité de forme et de volume et être en accord avec les constructions voisines existantes.

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles.

Les matériaux et couleurs

L'utilisation de la pierre du pays est recommandée. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teintée, soit enduite au mortier.

Les constructions en briques, agglomérés ou béton banché seront obligatoirement enduites. La couleur des enduits devra être dans la gamme des tons légèrement ocrés en harmonie avec la pierre de la région. Les couleurs vives (blanc compris) sont prohibées.

Les pentes des toitures seront comprises entre 27% et 35%.

Les couvertures seront en tuile ronde ou demi-ronde ou tuile similaire de teinte claire.

Les proportions des cheminées et leur situation devront être étudiées avec un soin particulier, elles seront obligatoirement enduite.

Les éléments extérieurs, menuiseries, huisseries, etc ... devront être traités de manière discrète dans la gamme des tons chauds (vert foncé ou gris clair ou l'ocre au brun) ; les tons froids tels que bleu, violet ou similaires sont à proscrire.

Les clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur.

U 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

U 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant des espaces publics (placettes plantés, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées).

Les aires de stationnement devront être plantées.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les créations de haies arbustives localisées aux documents graphiques, devront être traitées de manière paysagère et d'égale qualité aussi bien sur la surface que sur la linéarité afin d'établir un écran visuel de qualité.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**U 14****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments destinés à des équipements publics (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitaliers, socio-culturels, ...) et d'infrastructures.

En secteur Ua, non réglementé.

En secteur Ub, le C.O.S. est de 0,30.

En secteur Uc, le C.O.S. est de 0,20.

En secteur Ud, le C.O.S. est de 0,15.

En secteur Ue, le C.O.S. est de 0,60.

.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Zone naturelle d'urbanisation future à long terme,
qui pourra être urbanisée après modification ou révision du P.L.U.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1AU 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2.

1AU 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

En zone 1AU ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les opérations d'ensemble essentiellement à vocation d'habitation.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

1AU 3

ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

1AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

1AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

1AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

1AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

1AU 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

1AU 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

1AU 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1AU 11

ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

1AU 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

1AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces végétaux (haies et bosquets d'arbres) identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

1AU 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

- CHAPITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

zones naturelles d'urbanisation future, sous forme d'opération d'ensemble en périphérie desquelles la capacité des réseaux est suffisante pour desservir les constructions à implanter, réservées pour une urbanisation à court ou moyen terme.

On distingue au sein de cette zone trois secteurs :

- Un secteur 2AU **c**, à usage principal d'habitation,
- Un secteur 2AU **d**, où la hauteur des bâtiments est moins importante,
- Un secteur 2AU **e**, à usage principal d'activités.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2AU 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1-En secteurs 2AU c et 2AU d, sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes,
- Les bâtiments destinés à abriter les animaux, réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées,
- Les Parcs Résidentiels de Loisir,
- Les parcs d'attractions,
- Les terrain de campings et caravaning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

2-En secteur 2AU e, sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes,
- Les constructions à usage forestière,
- Les bâtiments destinés à abriter les animaux, réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées,
- Les Parcs Résidentiels de Loisir,
- Les parcs d'attractions,
- Les terrain de campings et caravaning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.

- Les carrières.

2AU 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable, en application des articles L.311 et L.312 du Code forestier.
- Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sont interdites dans une emprise de 10 mètres, de part et d'autre des berges des valats et des ruisseaux.

1-En secteurs 2AUc et 2Aud :

- Les constructions autorisées, le seront que dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement ou groupes d'habitations) à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface hors œuvre nette totale de l'opération). Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment l'enclavement des autres terrains).
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante.
- Toute occupation ou utilisation du sol peut être interdite, si elle a pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités (comme par exemple les constructions à usage artisanal et les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées).

2-En secteur 2AUe :

- Les constructions à usage d'activité (artisanat, commerce, bureau, service, ...) et leurs annexes ne sont autorisées que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement). Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment l'enclavement des autres terrains).
- Les constructions agricoles, dans le cadre d'opération d'ensemble, destinées au stockage de matériel, des récoltes et au logement de l'exploitant et de sons personnel, si il fait partie intégrante du volume général du bâtiment d'activité,
- Toute occupation ou utilisation du sol peut être interdite, si elle a pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités (comme par exemple les constructions à usage artisanal et les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées).
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dont la présence et indispensable pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements de la zone sont autorisées sous réserve :
 - de faire partie intégrante du volume général du bâtiment,
 - de ne pas excéder une SHON de 120m²,
 - que la SHON logement, ne dépasse pas 50% de la SHON total de la construction (SHON logement + SHON activité).

Les dispositions des articles 3 à 13 de la zone ainsi que les servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme), lorsque l'immeuble bâti n'est pas conforme au règlement de la zone.

2AU 3

ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1-Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2-Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les voiries existantes et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Tous nouveaux accès sur la R.D.192 sont interdits, à l'exception de ceux localisés aux documents graphiques.

2AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations et avec les réseaux existants).

1-Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2-Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

3-Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectants.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 100 litres / m² de terrain imperméabilisé, avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7l/s/ha, selon préconisations de la DISE du Gard.

4-Electricité et téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

2AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

2AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-En secteurs 2AUc et 2AUd :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'emprise des voies et du domaine public.

2-En secteur 2AUe :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 15m de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies structurantes,
- 4 mètres de l'alignement des voies internes des opérations d'ensemble.

3-Quelque soit le secteur, une implantation autre pourra être autorisée pour les bâtiments techniques liés aux réseaux d'intérêt public. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

2AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-En secteurs 2AUc et 2AUd :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 m).

Toutefois les constructions en limite séparative pourront être autorisées, si le bâtiment ou partie de bâtiment à une hauteur inférieure à 4,50 mètres.

2-En secteur 2AUe :

A moins que le bâtiments à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 m).

3-Quelque soit le secteur, une implantation autre pourra être autorisée pour les bâtiments techniques liés aux réseaux d'intérêt public. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

2AU 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une propriété peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

2AU 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée en additionnant la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) du bâtiment au niveau du sol, la surface des terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre, ainsi que la surface des piscines enterrées ou non.

En secteurs 2AUc et 2AUd, l'emprise au sol est limitée à 30%.

En secteur 2AUe : Non réglementé.

2AU 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, depuis le terrain naturel, ne doit pas excéder :

- 8,50 mètres au faîtage, en secteur 2AUc,
- 6 mètres au faîtage, en secteurs 2AUd et 2AUe.

Sachant, qu'il est fait obligation en secteurs 2AUc et 2AUd, et sur les parties bâties pour le logement en secteur 2AUe, d'être obligatoirement sur un vide sanitaire d'une hauteur sous dalle de 0,80 mètre.

2AU 11

ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions devront respecter une simplicité de forme et de volume et être en accord avec les constructions voisines existantes.

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles.

Les matériaux et couleurs

L'utilisation de la pierre du pays est recommandée. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teintée, soit enduite au mortier.

Les constructions en briques, agglomérés ou béton banché seront obligatoirement enduites. La couleur des enduits devra être dans la gamme des tons légèrement ocrés en harmonie avec la pierre de la région. Les couleurs vives (blanc compris) sont prohibées.

Les pentes des toitures seront comprises entre 27% et 35%.

Les couvertures seront en tuile ronde ou demi-ronde ou tuile similaire de teinte claire.

Les proportions des cheminées et leur situation devront être étudiées avec un soin particulier, elles seront obligatoirement enduite.

Les éléments extérieurs, menuiseries, huisseries, etc ... devront être traités de manière discrète dans la gamme des tons chauds (vert foncé ou gris clair ou l'ocre au brun) ; les tons froids tels que bleu, violet ou similaires sont à proscrire.

Les clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur. Elle sera constituée d'un grillage et d'une haie arbustive.

2AU 12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement, dont une place de parking non clos.
- Pour les commerces : une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.
- Pour les services et bureaux : une place de stationnement au moins égale à la surface de plancher hors œuvre nette créée.

2AU 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant des espaces publics (placettes plantés, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées).

Les aires de stationnement devront être plantées.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les créations de haies arbustives localisées aux documents graphiques, devront être traitées de manière paysagère et d'égale qualité aussi bien sur la surface que sur la linéarité afin d'établir un écran visuel de qualité.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**2AU 14****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments destinés à des équipements publics (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitaliers, socio-culturels, ...) et d'infrastructures.

En secteurs 2AUc et 2AUd, le C.O.S. est de 0,15.

En secteur 2AUe, le C.O.S. est de 0,60.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue au sein de cette zone un secteur A **p**, de protection des vues sur le Pont du Gard, le village de Saint Hilaire d'Ozilhan, la chapelle Saint-Etienne et l'ancien lavoir.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1-En zone A, sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions hôtelières et leurs annexes,
- Les constructions commerciales et artisanales, et leurs annexes,
- Les constructions de bureaux et de services, et leurs annexes,
- Les entrepôts commerciaux et leurs annexes,
- Les constructions à usage forestière et leurs annexes,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrain de campings et caravaning,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

2-En secteur A p, sont interdites toutes les constructions nouvelles.

A 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable, en application des articles L.311 et L.312 du Code forestier.

- Sur les terrains localisés aux documents graphiques comme inondables, ne sont autorisés que les équipements d'infrastructure à condition de ne pas apporter des contraintes supplémentaires au bon écoulement de l'eau.

En zone inondable les remblais et les clôtures en dur sont interdits.

De même, sont interdites les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur dans les emprises suivantes de part et d'autre des berges sur une largeur de :

- 50 mètres pour le Valliguière,
- 20 mètres pour les affluents du Valliguière traversant la plaine au Sud de la R.D. n°192,
- 10 mètres pour les autres valats et ruisseaux.

- La reconstruction après sinistre est autorisée sous couvert que la reconstruction se fasse à l'identique, où qu'elle soit compatible avec les dispositions applicables à la zone. La reconstruction pourra être interdite si l'origine de la destruction est susceptible de se reproduire avec fréquence (mouvements de terrain, inondation notamment).

1-Zone A, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après et sous réserve de ne pas porté atteinte à l'activité agricole :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles destinés au stockage du matériel, des récoltes, au logement de l'exploitant et de son personnel, ainsi que les gîtes réalisés de façon limité dans les volumes ou en extension des bâtiments.

Les bâtiments et installations seront regroupés dans un rayon de 50 mètres, qu'il s'agisse de la création d'une exploitation ou de l'extension d'une exploitation existante.

Cette distance pourra être doublée exceptionnellement sur demande justifiée en raison du relief, de l'inondabilité de la zone, de la configuration du terrain ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement.

Cette dernière disposition n'est pas applicable en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, mais dans ce cas les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation et ces derniers devront être édifiés dans un rayon de 50 mètres autour du bâtiment principal du siège d'exploitation.

Les élevages soumis à déclaration sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 1000 mètres des limites des zones urbaines ou urbanisables (les élevages familiaux ne sont pas concernés par ces restrictions), ainsi qu'un logement de fonction :

- s'il fait partie intégrante du volume général du bâtiment,
- si il n'excède pas une S.H.O.N. de 120 m².

Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux besoins de l'agriculture.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2-Secteur A p et Eléments Paysagers, ne sont autorisés que :

La restauration des éléments bâtis, localisés ou pas, comme Elément Paysager sur les documents graphiques, sous réserve de respecter la typologie architecturale du site et de ne pas compromettre les vues sur le Pont du Gard, le village de Saint Hilaire d'Ozilhan, la chapelle Saint-Etienne et l'ancien lavoir.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

Les dispositions des articles 3 à 13 de la zone ainsi que les servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme), lorsque l'immeuble bâti n'est pas conforme au règlement de la zone.

A 3**ACCES ET VOIRIE**

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès individuels nouveaux sont interdits sur les routes départementales.

Le chemin figurant aux documents graphiques est soumis à une protection spécifique selon les articles L.123-1-7 et R.123-18-II-6 du Code de l'Urbanisme leur permettant de conserver leur aspect actuel.

A 4**DESSERTE PAR LES RESEAUX****1-Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public une alimentation individuelle pourra être autorisée, conformément à la législation en vigueur.

2-Eaux usées :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

3-Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

A 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15m de l'axe des routes départementales. Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

Une implantation autre pourra être autorisée pour les bâtiments techniques liés aux réseaux d'intérêt public. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

A 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - min. 4,00m).

Une implantation autre pourra être autorisée pour les bâtiments techniques liés aux réseaux d'intérêt public. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

A 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Le siège d'exploitation doit être édifié dans un rayon n'excédant pas 50 mètres autour du bâtiment principal.

A 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

A 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des habitations ne doit pas excéder 8 mètres au faitage depuis le terrain naturel. Pour les autres constructions autorisées à l'article A2, la hauteur est limité à 10 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

A 11**ASPECT EXTERIEUR**

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

Élément de Paysage : Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques sont interdites. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.

Protection des chemins : Les murs, murets, ... de part et d'autre des chemins protégés figurants aux documents graphiques doivent être conservées et valorisées.

A 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux devra être prescrite.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. (lavoir, Moulin, ... et végétaux) par une trame ou un symbole spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

De même, cette protection s'applique également sur un périmètre de 10m autour du moulin et des végétaux (cade, poirier, ... et cerisier) localisés sur les documents graphiques comme Elément de paysage.

Les haies naturelles de part et d'autre des chemins protégés figurants aux documents graphiques doivent être conservées et valorisées.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

A 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Sauf pour les gîtes ruraux, où la SHON maximal totale allouée aux gîtes, est limité à 35m², et à condition que le pétitionnaire justifie la nécessité de faire un gîte et qu'il est indispensable au prolongement de l'activité agricole.

Pour les bâtiments d'élevage la surface est limitée au seul besoin de l'opération en fonction du nombre d'animaux.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N :

Zones naturelles et forestières correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue au sein de cette zone un secteur **N a**, où l'extension des bâtiments d'habitations et d'activités est autorisée

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1-En zone N, sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions hôtelières et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions commerciales et artisanales, et leurs annexes,
- Les constructions de bureaux et de services, et leurs annexes,
- Les entrepôts commerciaux et leurs annexes,
- Les constructions à usage agricole et leurs annexes,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrains de campings et caravaning,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports,
- Les aires de stationnements publiques,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

2-En secteur N a, sont interdites toutes les constructions nouvelles.

N 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable, en application des articles L.311 et L.312 du Code forestier, quel que soit le zonage du Plan Local d'Urbanisme, et font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (article R.130-1 à 24 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage.

- Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou des aménagements autorisés dans la zone et les secteurs.

- Sur les terrains localisés aux documents graphiques comme inondables, ne sont autorisés que les équipements d'infrastructure à condition de ne pas apporter des contraintes supplémentaires au bon écoulement de l'eau.

En zone inondable les remblais et les clôtures en dur sont interdits.

De même, les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sont interdites dans une emprise de 10 mètres, de part et d'autre des berges des valats et des ruisseaux.

- La reconstruction après sinistre est autorisée sous couvert que la reconstruction se fasse à l'identique, où qu'elle soit compatible avec les dispositions applicables à la zone. La reconstruction pourra être interdite si l'origine de la destruction est susceptible de se reproduire avec fréquence (mouvements de terrain, inondation notamment).

1-Secteur N a :

L'aménagement et l'extension (20m² maximum d'emprise au sol, avec mise hors d'eau des planchers) des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du P.L.U. et ayant à cette date une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 80m².

L'extension des activités existantes à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du P.L.U..

Les piscines sur les terrains portant déjà une habitation.

2-Elément Paysager :

La réhabilitation et la restauration des éléments bâtis localisés comme Elément Paysager sur les documents graphiques, sans changement de destination.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

Les dispositions des articles 3 à 13 de la zone ainsi que les servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme), lorsque l'immeuble bâti n'est pas conforme au règlement de la zone.

N 3

ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès individuels nouveaux sont interdits sur les routes départementales.

Le chemin figurant aux documents graphiques est soumis à une protection spécifique selon les articles L.123-1-7 et R.123-18-II-6 du Code de l'Urbanisme leur permettant de conserver leur aspect actuel.

N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public une alimentation individuelle pourra être autorisée, conformément à la législation en vigueur.

2-Eaux usées :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

3-Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Na :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15m de l'axe des routes départementales. Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

Une implantation autre pourra être autorisée pour les bâtiments techniques liés aux réseaux d'intérêt public. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Na :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2 - \text{min. } 4,00\text{m}$).

Une implantation autre pourra être autorisée pour les bâtiments techniques liés aux réseaux d'intérêt public. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

N 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

N 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

N 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur de la construction existante.

N 11

ASPECT EXTERIEUR

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

Élément de Paysage : Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques sont interdites. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.

Protection des chemins : Les murs, murets, ... de part et d'autre des chemins protégés figurants aux documents graphiques doivent être conservées et valorisées.

N 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

N 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. (lieux-dits Le Castelas, ...) par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

N 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du P.L.U., sont limitées à 30% de la surface hors œuvre nette de plancher existant à cette même date. La surface totale en résultant ne pourra excéder 360m² de SHOB, existant compris.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la Surface Hors Œuvre Nette et brute existante avant le sinistre.

ANNEXES

DEFINITIONS

- Affouillements et exhaussements de sol : sont considérés comme tels, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m.
- Alignement : limite entre le domaine privé et le domaine public.
- Aménagement : tous travaux (même créateur de surface hors oeuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.
- Annexe : construction indépendante ou partiellement reliée physiquement au corps principal d'un bâtiment mais constituant sur une unité foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (garage, abri de jardin, etc. ...).
- Changement de destination : il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.
Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.
- Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) : rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.
- Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) : rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain indique donc la surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée.
Exemple : un C.O.S. fixé à 0,2 appliqué à un terrain de 1000m² autorise une surface maximum de 200m² de S.H.O.N..
- Construction isolée : construction ne faisant pas partie d'un hameau (agglomération de quelques maisons rurales, minimum 3 ou 4, situées à l'écart d'un village).
- Emplacement réservé : il s'agit de terrains réservés par la puissance publique, car jugés nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une occupation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :
 - soit conserver son terrain,
 - soit le vendre à un tiers,
 - soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.
- Habitation de type individuel : construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communes.
- Habitation de type collectif : construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.
- Identification des éléments paysagers (article L.123-1 7°) : les P.O.S. peuvent identifier certains éléments paysagers. Cette disposition permet d'identifier des éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou architecturaux, qui ne font pas l'objet de protection particulière au titre de législations telles que celle de 1913 sur les monuments historiques ou celle de 1930 sur les sites. Ainsi, cette disposition du P.O.S. offre la faculté de repérer sur le document graphique

les éléments qui ont un intérêt suffisant (motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique) pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique (élaboration de mesures appropriées à chaque élément à protéger en fonction de sa nature et de sa fonction).

Champ d'application : la protection susceptible d'être mise en oeuvre concerne :

- les éléments du paysage,
- les quartiers, rues,
- les monuments,
- les sites,
- les secteurs à protéger ou à mettre en valeur.

Effets sur les occupations et utilisations du sol : application de l'article L.442-2 : demande d'autorisation préalable pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié.

L'inscription dans le document d'urbanisme s'exprime par une identification des éléments dans les différentes pièces du P.O.S. (rapport de présentation et règlement), par des prescriptions de nature à assurer leur protection (règlement), et par une localisation sur les documents graphiques.

- Installation classée (soumise à déclaration ou à autorisation) : au sens de la Loi n°76.663 du 19 juillet 1976, et de la loi n°93-3 du 4 janvier 1993 "Sont soumis aux dispositions de la présente loi les usines, ateliers, dépôts, chantiers" et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. (Loi n°93-3 du 4 janvier 1993) "Les dispositions de la présente loi sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier".
- Installation et travaux divers (article R.442-2) : sont considérés comme installations et travaux divers
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100m² et la dénivellation supérieure à 2m.
- Lotissement : toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.
- Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) : est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculée à partir du nu des murs de la façade au niveau supérieur du plancher).
- Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) : c'est la somme des surfaces de chaque niveau de la construction (calculée à partir du nu extérieur des murs de la façade au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial. Cette surface sert de base à la fois au calcul du C.O.S. et à la taxe locale d'équipement.
- Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes : toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISATION
COMMUNE DE SAINT HILAIRE D'OZILHAN