

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 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 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.