

- 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 Loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les terrain de campings et caravanning,
- 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 Loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les terrain de campings et caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

- 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 est 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).

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
Règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Hilaire d'Ozilhan

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 bâtis 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 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. 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.