

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) Modification n°3



Commune de Saint-Dionisy

Département du Gard



4

Règlement (extrait zones UA et UC)

Approbation du PLU : DCM du 22/03/2013

Approbation de la modification n°1 : DCM du 30/03/2016

Approbation de la modification n°2 : DCM du 18/12/2018

Approbation de la modification n°3 : DCM du ...

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien du village dont le caractère central d'habitat très dense et de services doit être conservé et développé. Les constructions, réalisées en ordre continu, doivent être maintenues. Les caractéristiques architecturales des bâtiments ainsi que la qualité urbaine des espaces publics doivent également être préservées.

Elle comprend un **secteur UAa** où le programme d'habitation doit comporter en totalité des logements aidés par l'Etat. Ce programme pourra être couplé avec la réalisation d'un équipement d'intérêt général d'accueil et/ou de services.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non mentionnées à l'article UA2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières ;
- les dépôts et décharges de toutes sortes ;
- les discothèques ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure à 12 mètres ;

Les constructions, occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites de part et d'autre des cours d'eau ou ruisseaux reportés sur le plan de zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations qui ont une Surface de Plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 700 m² doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur ;
- les installations classées soumises à simple déclaration et les installations classées connexes à la vie urbaine.

Dans le secteur UAa sont admises les constructions destinées à l'habitation sous réserve que la partie du programme destinée à l'habitat comporte 100% de logements aidés par l'Etat (tels que définis dans la réglementation en vigueur).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA3 - ACCES – 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.

Accès :

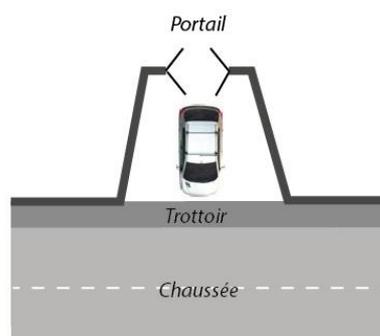
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès et entrées piétons aux bâtiments donnant directement sur la voie publique ou privée dépourvus de trottoirs sont limités, dans un but de sécurité, à un accès piéton par logement existant quand ces voies sont ouvertes à la circulation.

Voirie :

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

Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé dans une échancrure dont la longueur et la largeur permettent le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles et commerciales doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement après traitement approprié.

Il est rappelé que les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Ils ne doivent, en aucune manière, perturber l'écoulement naturel existant.

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

Réseaux divers :

Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installées en souterrain pour toute nouvelle construction au frais des constructeurs et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en façade.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par des câbles courants sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

Déchets :

Sauf impossibilité technique avérée, les constructeurs devront réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite des voies privées.

L'alignement peut être réalisé par un mur de clôture.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

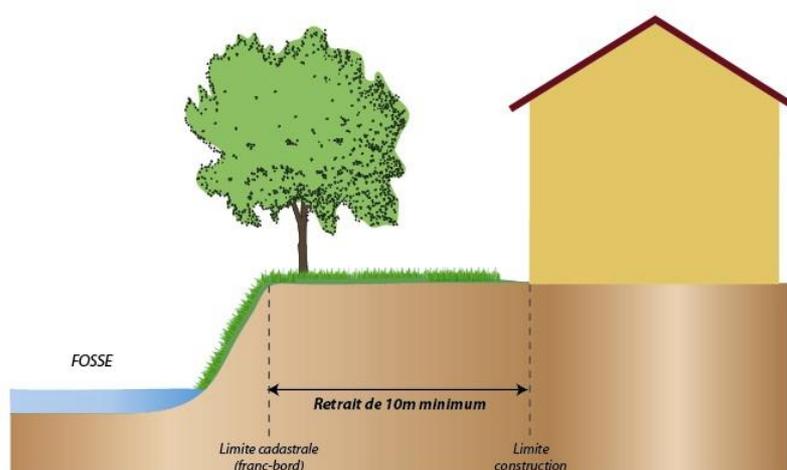
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

Il est exigé une implantation des portails et des portes de garage en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

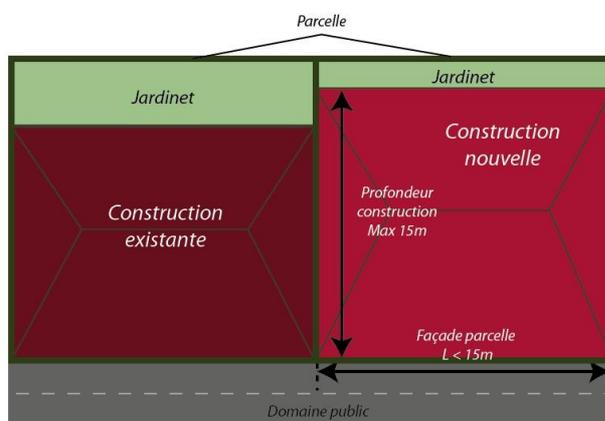
Les dispositions réglementées ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport à la limite cadastrale des fossés superficiels (franc-bord).

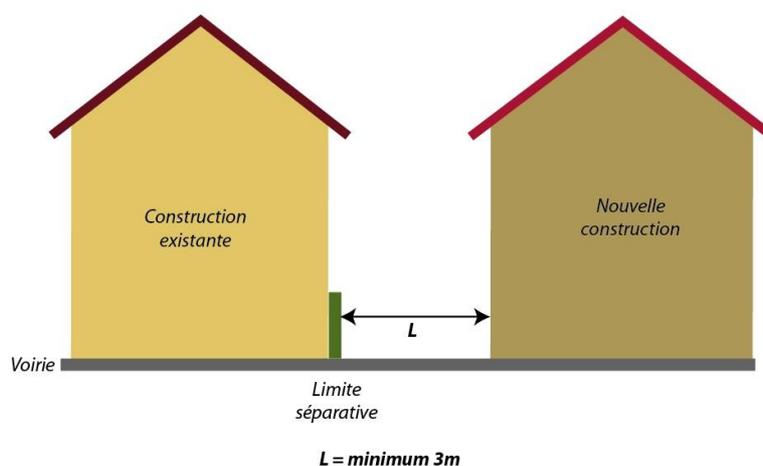


ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sur toute parcelle n'excédant pas 15 mètres de façade sur rue, toute construction doit être, pour tous ses niveaux, édifiée d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.



- Au-delà de la construction édifiée en façade et si la profondeur de la parcelle le permet, une construction contiguë ou non peut être édifiée en fonction des règles de l'article UA8 et UA9 ci-après et qu'elle respecte les règles d'implantation ci-après.
- Si la construction n'est pas édifiée en limites séparatives (parcelle excédant 15 mètres de façade sur rue ou construction de l'article UA7 paragraphe 2), la distance horizontale doit être au moins égale à 3 mètres.



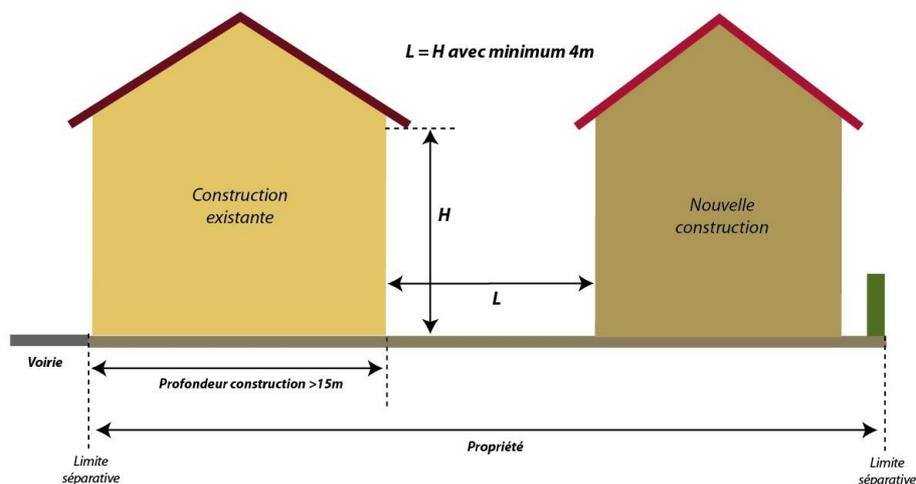
- Des adaptations aux dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être obtenues lorsque l'état bâti environnant le justifie.

Les règles ci-dessus énoncées ne sont toutefois pas applicables aux annexes non habitables d'une superficie inférieure ou égale à 15m² et d'une hauteur inférieure à 2,20m ni aux tonnelles légères démontables et non scellées définitivement dans le sol.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Au delà de la profondeur de 15m visée dans l'article précédent, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.



Les règles ci-dessus énoncées ne sont toutefois pas applicables aux annexes non habitables d'une superficie inférieure ou égale à 15m² et d'une hauteur inférieure à 2,20m ni aux tonnelles légères démontables et non scellées définitivement dans le sol.

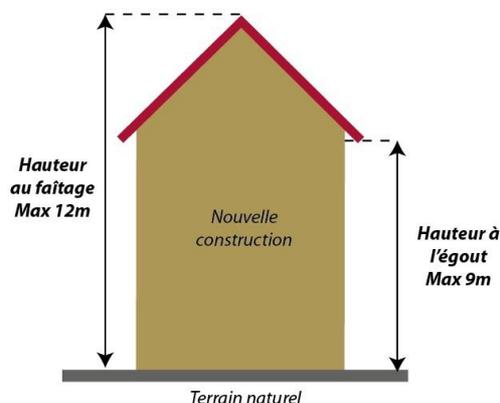
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir du niveau du sol en façade sur rue, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.



ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

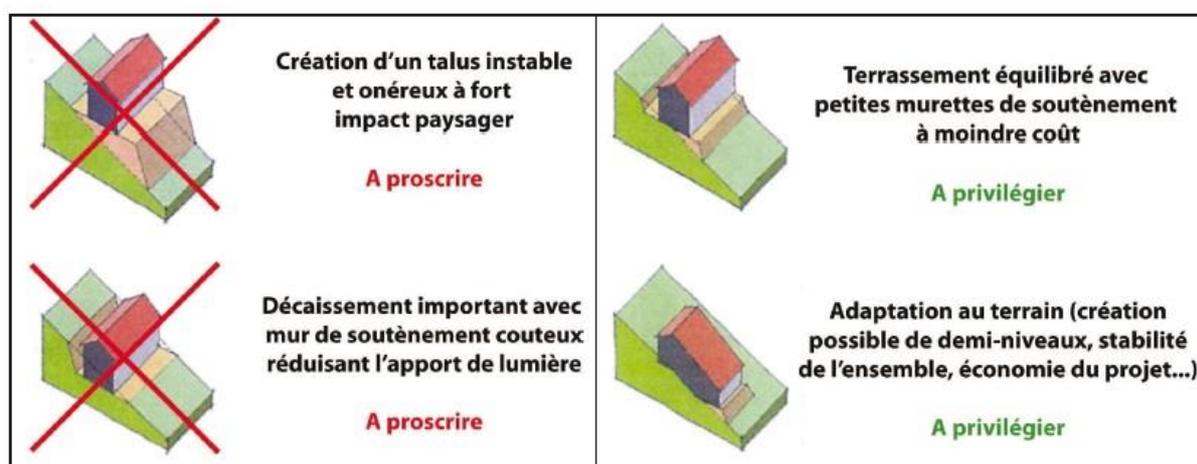
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux, dans le respect de l'histoire et de la culture Saint-Dionisyenne. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

Les conduites d'évacuation (eaux pluviales et autre) seront en zinc, en fonte, en terre cuite ou en cuivre.

1. Topographie

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (pierres locales) doivent être préservés et restaurés.

En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Les talus doivent être obligatoirement plantés.

2. Volume et toiture

La pente des toitures, la hauteur des constructions et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

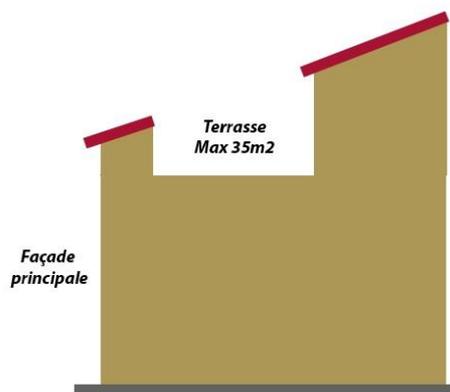
Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

Les murs pignons ne pourront en aucun cas être édifiés en façade sur rue.

La pente des toitures devra se situer en 25 et 35% (excepté pour les toitures terrasses).

Les toitures à une pente sont interdites, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.

Seules les toitures terrasses accessibles sont autorisées et ne pourront dépasser 35m². Dans ce cas, ces terrasses de type « tropéziennes » devront être aménagées dans le rampant du toit, à condition qu'elles soient réalisées en retrait de l'aplomb de la façade principale. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit) et supérieurs (jusqu'au faîtage) : cf. le schéma ci-dessous.



Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m² et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

3. Percements

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale.

Les entrées de remises, les entrées d'immeubles et les baies existantes en cintre seront conservées.

Les percements ou modifications d'ouverture devront être évités. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou architecturale tenant à la réalisation du projet envisagé, ceux-ci pourront être autorisés dans le respect du Code de l'Urbanisme et de l'architecture existant.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

4. Matériaux

Dispositions générales :

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins, leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Les couleurs vives, y compris le blanc, sont interdites en traitement de surface.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres et les joints de pierre ne doivent pas être peints,...

Les systèmes de fermeture en grille et saillie sont interdits en façade.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

4.1. Façades

Les enduits de façade seront de type taloché et non lisse.

Une palette chromatique pour enduit teinté dans la masse est à disposition en mairie et devra impérativement être respectée. Le blanc, le blanc cassé et les couleurs vives sont interdits.

Concernant les façades devant être peintes après enduit, un nuancier référence est à disposition en mairie et devra également être respecté.

4.2. Toitures

Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dument justifiée.

Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal de couleur uniforme non vieilles (excepté pour les terrasses tropéziennes).

Les toitures aux façades parallèles aux voies publiques devront être munies de chenaux de préférence en zinc nature. Les eaux de pluies seront évacuées par des descentes en zinc de même nature avec dauphin en fonte au droit de la chaussée.

L'utilisation de chenaux en PVC est strictement interdite.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

4.3. Menuiseries et huisseries

Les menuiseries, huisseries seront de préférence en bois. L'utilisation de PVC et de l'aluminium peut être autorisée, sauf dans la couleur blanche pour le PVC et gris nature pour l'aluminium.

Les portes de remises et d'entrées seront conservées et la cas échéant remplacées à l'identique.

Les volets roulants sur rue sont interdits.

5. Clôtures

Les clôtures en limite sur rue et séparatives ne pourront en aucun cas dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures devront rester simples. L'usage des éléments en béton moulé, de fausse pierre, de roue de charrettes, ou l'incorporation dans les murs de clôture d'objet hétéroclites sont interdits.

En bordure des voies publiques, les murs existants seront conservés. Dans le cas de surélévation dans les limites autorisées, les ajouts seront réalisés dans des matériaux identiques.

Les clôtures réalisées en aggro, briques, etc... seront obligatoirement enduites d'un crépi dans une teinte s'harmonisant avec les clôtures et les bâtiments environnants. Ces enduits seront réalisés concomitamment à la clôture.

Le constructeur devra s'assurer de la transparence hydraulique des clôtures.

Les clôtures qui surmontent un mur de soutènement doivent être constituées exclusivement d'un dispositif ajouré avec un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1 mètre.

Les clôtures en bordure de ravins doivent être perméables au pluvial. Elles devront être constituées d'un simple grillage ou d'une grille sans mur bahut.

6. Annexes

Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal ou le juxter. Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

7. Restauration de bâtiments anciens

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés.

L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les baies devront être en harmonie avec celles existantes.

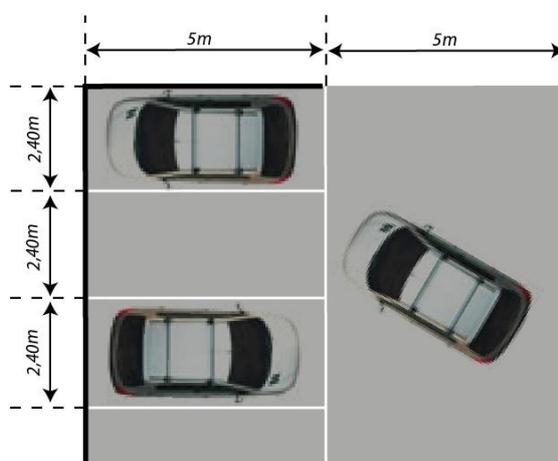
Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).



Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de Surface de Plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination et de divisions de bâtiments pour créer plusieurs logements.

1. Stationnement des véhicules automobiles

Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitat (tout comme les divisions d'habitation qui ont pour but de créer d'autres logements)** : une place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30m² et deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 30m² ;
- **pour les constructions destinées aux commerces de détail de plus de 150m² de surface de vente** : une place de stationnement pour 20m² de Surface de Plancher.
- **pour les établissements d'enseignements** :
 - *du 1^{er} degré* : une place de stationnement par classe
 - *du 2^{ème} degré* : deux places de stationnement par classe.
 - *Etablissements pour adultes* : cinq places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.

- **pour les établissements recevant du public d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus et d'une capacité d'accueil supérieure à 30 personnes** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
 - soit à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
 - soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
 - soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par l'article L332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec des accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

2. Stationnement des vélos

Il est demandé que dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement ou par bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

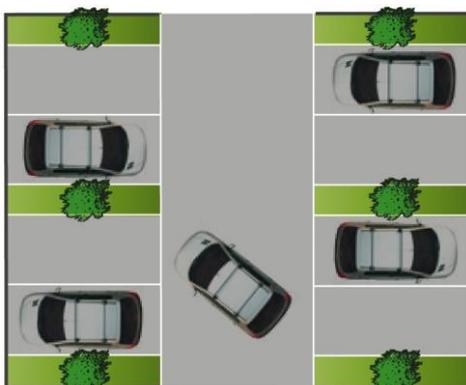
ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et les arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l'état (au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme). Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

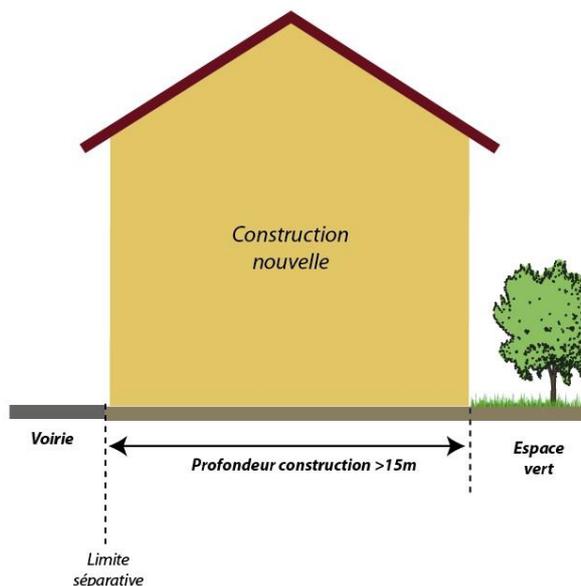
Obligation de planter

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

Les aires de stationnement de plus de six places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.



Les terrasses sur rez-de-chaussée construites au-delà de 15 mètres de profondeur sur rue seront traitées en espaces verts plantés.



SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre des secteurs d'extensions d'habitat individuel sous forme pavillonnaire.

Elle comprend :

- des **secteurs UCa et UCb** de moindre densité destinés à préserver la qualité des paysages sur les zones à flanc de collines.
- du **secteur UCd** où le programme d'habitation doit comporter en partie des logements aidés par l'Etat.
- un **secteur UCe** de moindre densité en raison principalement des contraintes d'accès.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux commerces si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article UC2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière;
- les installations classées si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article UC2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières ;
- les abris à caractère précaire ;
- les discothèques ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure à 12 mètres ;

Les constructions, occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites de part et d'autre des cours d'eau ou ruisseaux reportés sur le plan de zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone UC et du secteur UCe (excepté dans les secteurs UCa, UCb, et UCd) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations qui ont une Surface de Plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 700 m² doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ;
- les constructions destinées aux commerces sous réserve qu'elles soient intégrées dans le bâtiment principal d'habitation et qu'elles n'excèdent pas 150m² de Surface de Plancher ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur ;
- les installations classées soumises à simple déclaration et les installations classées connexes à la vie urbaine.

Dans les secteurs UCa et UCb sont admises les constructions isolées destinées à l'habitation à raison d'une seule construction par tènement de propriété.

Dans le secteur UCd sont admises les constructions destinées à l'habitation sous réserve que le programme d'habitat comporte 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis dans la réglementation en vigueur).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC3 - ACCES –VOIRIE

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Chaque tènement de propriété ne pourra être raccordé à une même voie publique que par un seul accès charretier.

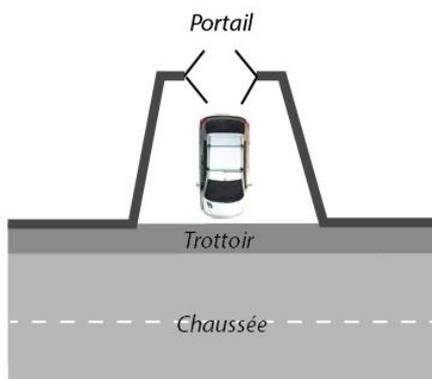
Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

Voirie :

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

Tout terrain enclavé non desservi par une voie publique ne pourra être constructible que dans la mesure où le propriétaire assurera à ses frais la réalisation d'un chemin privé ou obtiendra un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé dans une échancrure dont la longueur et la largeur permettent le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie. Les portails devront s'ouvrir dans le domaine privé et non dans le domaine public.



ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Tout terrain non desservi par une telle conduite ne pourra être constructible que dans la mesure où le pétitionnaire assurera à ses frais le raccordement au réseau public.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Tout terrain non desservi par une telle conduite ne pourra être constructible que dans la mesure où le pétitionnaire assurera à ses frais le raccordement au réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Ils ne doivent, en aucune manière, perturber l'écoulement naturel existant.

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

Réseaux divers :

Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installées en souterrain pour toute nouvelle construction au frais des constructeurs et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en façade.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

Déchets :

Sauf impossibilité technique avérée, les constructeurs devront réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques.

A défaut d'indication portée au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe de la Voie Verte ;
- 4 mètres de l'emprise des autres voies.

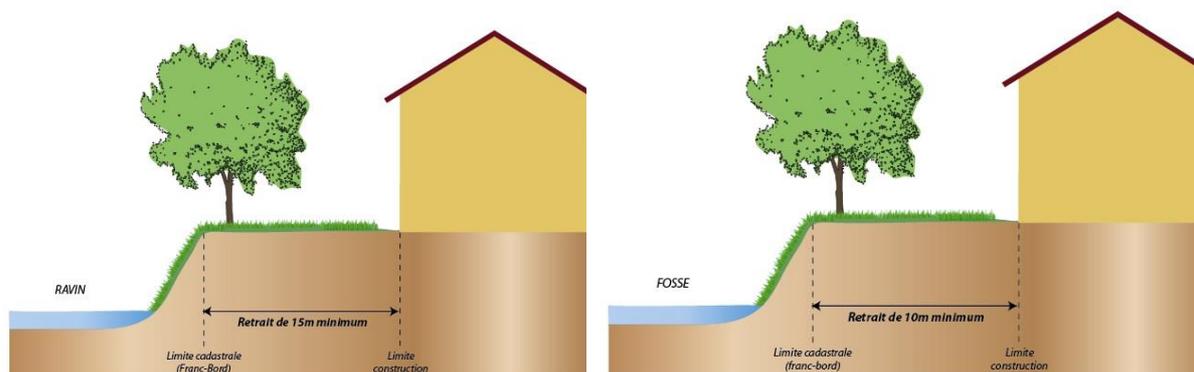
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les règles énoncées ci-dessus ne sont toutefois pas applicables aux constructions annexes non habitables (autres que les bassins des piscines) qui peuvent s'implanter en limite des voies publiques à condition de respecter les conditions suivantes : une emprise au sol inférieure ou égale à 20m², une largeur sur voie publique inférieure à 4 mètres, une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout et à 3,50 mètres au faitage.

Les bassins des piscines enterrées et hors-sol (hors plages) devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites des voies publiques.

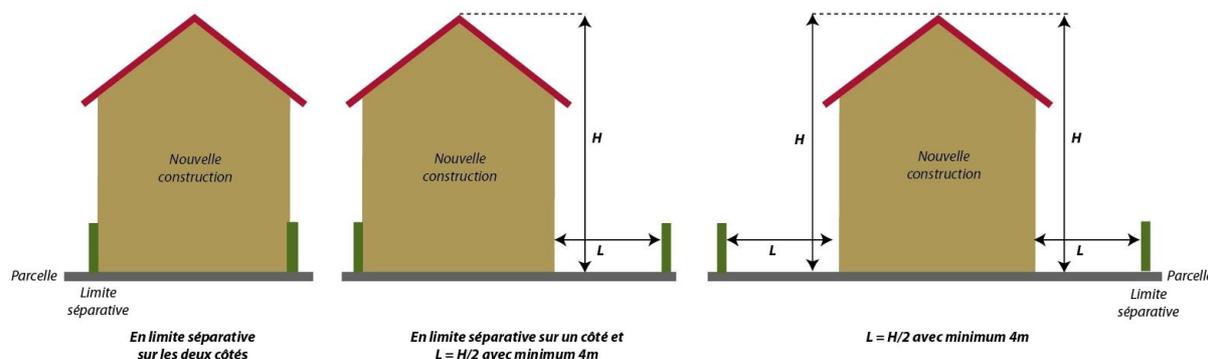
Conformément au zonage d'assainissement pluvial, les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 15 mètres par rapport à la limite cadastrale des ravins (franc-bord) ;
- 10 mètres par rapport à la limite cadastrale des fossés superficiels.

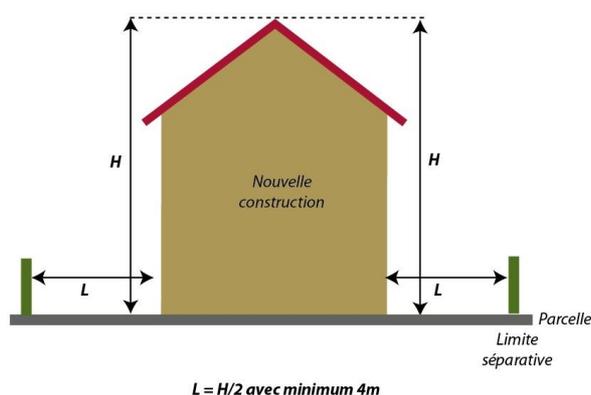


ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone UC (excepté dans les secteurs UCa et UCb) : Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, les bâtiments doivent être implantés de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.



Dans les secteurs UCa et UCb : Les bâtiments doivent être implantés de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.



Cependant, une construction pourra être implantée en limite séparative de la zone N. Ces bâtiments ne pourront excéder une hauteur au faîtage de 4,50 mètres.

Dans la zone UC et le secteur UCe : Les constructions en limite séparative devront être inférieures à 3,50 mètres de hauteur.

Dans l'ensemble de la zone UC :

Les règles énoncées ci-dessus ne sont toutefois pas applicables aux annexes non habitables, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout et non attenantes à la bâtisse principale, ni aux tonnelles légères démontables et non scellées définitivement dans le sol.

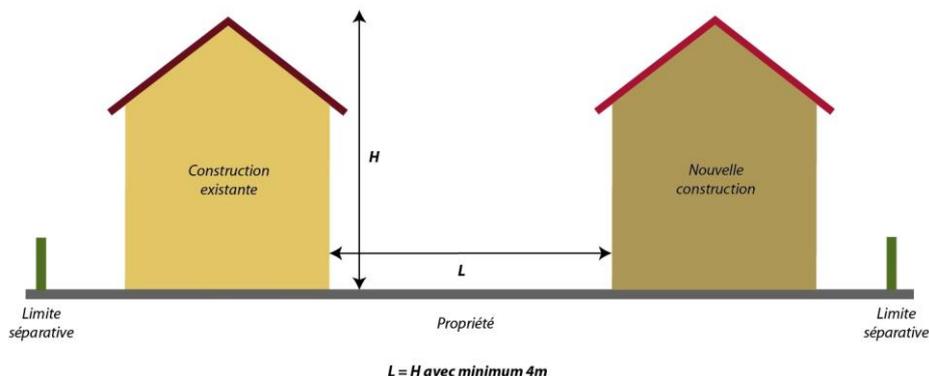
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines enterrées et hors-sol (hors plages) devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone UC (excepté dans les secteurs UCa et UCb) : non réglementé.

Dans les secteurs UCa et UCb : les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.



Dans toute la zone UC et dans tous les secteurs : l'implantation des bassins des piscines enterrées et hors-sol (hors plages) par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

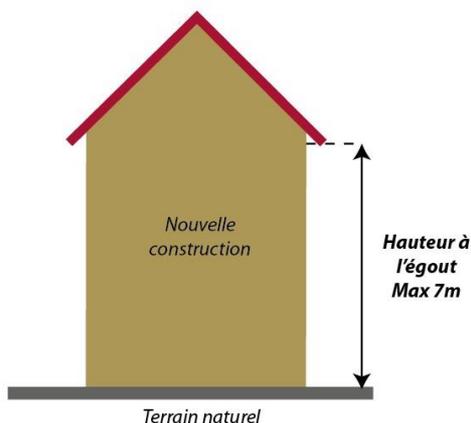
ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone UC (excepté dans les secteurs UCa, UCb et UCe), l'emprise au sol maximale des constructions doit être de 40%.

Dans les secteurs UCa, UCb et UCe, l'emprise au sol maximale des constructions doit être de 30%.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UC (excepté dans les secteurs UCa et UCb) : la hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du terrain naturel en façade sur rue ne pourra excéder 7 mètres à l'égout (soit deux niveaux).



Dans les secteurs UCa et UCb : la hauteur maximale des constructions nouvelles comptée en tous points à partir du terrain naturel en façade sur rue ne pourra excéder 4,50 mètres à l'égout (soit un niveau).

Les aménagements des constructions existantes sur leur hauteur actuelle sont admis.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

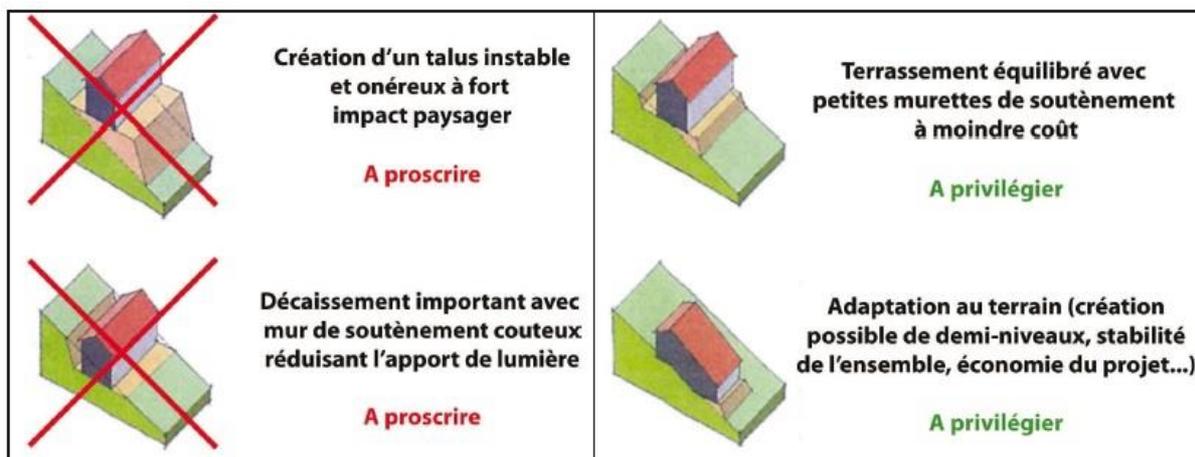
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux, dans le respect de l'histoire et de la culture Saint-Dionisienne. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

1. Topographie

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les talus et fossés ainsi que la végétation devront être respectés.

C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (pierres locales) doivent être préservés et restaurés.

En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Les talus doivent être obligatoirement plantés.

2. Volume / toitures

Les toitures plates sont admises à condition qu'elles ne soient pas accessibles (en ce sens, il ne s'agira donc pas de toiture « terrasse ») et qu'elles soient végétalisées.

Si les toits ne sont pas plats, les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal. La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages devront être déterminées en tenant compte du relief. Le faîtage des constructions sera orienté perpendiculairement à la ligne de plus grande pente du terrain. La pente des toitures devra se situer en 25 et 35% (excepté pour les toitures terrasses).

Les toitures à une pente sont interdites sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

3. Percements

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale.

4. Matériaux

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins, leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Les couleurs vives, y compris le blanc et le blanc cassé, sont interdites en traitement de surface. Une palette chromatique pour enduit teinté dans la masse est à disposition en mairie et devra impérativement être respectée.

En règle générale, tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres et les joints de pierre ne doivent pas être peintes,...

L'usage de fausse pierre, faux marbre, fausse poutre est interdit.

Une palette chromatique impérative est à disposition en mairie.

5. Clôtures

Les clôtures nouvelles devront s'intégrer correctement dans l'environnement.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser deux mètres de hauteur. Elles seront constituées par un grillage doublé d'une haie vive ou d'un mur bahut de 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille.

Les clôtures sur rue ne devront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur et seront composées d'un mur bahut de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un panneau rigide.

Les clôtures qui surmontent un mur de soutènement doivent être constituées exclusivement d'un dispositif ajouré avec un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1 mètre.

L'usage des éléments en béton moulé, de fausse pierre, de roue de charrettes, ou l'incorporation dans les murs de clôture d'objet hétéroclites est interdit.

Les murs en aggloméré seront concomitamment à leur édification, recouverts par un enduit taloché, en ton pierre ou dans le ton du bâtiment principal.

Le constructeur devra s'assurer de la transparence hydraulique des clôtures.

Les clôtures en bordure de ravins doivent être perméables au pluvial. Elles devront être constituées d'un simple grillage ou d'une grille sans mur bahut.

6. Annexes

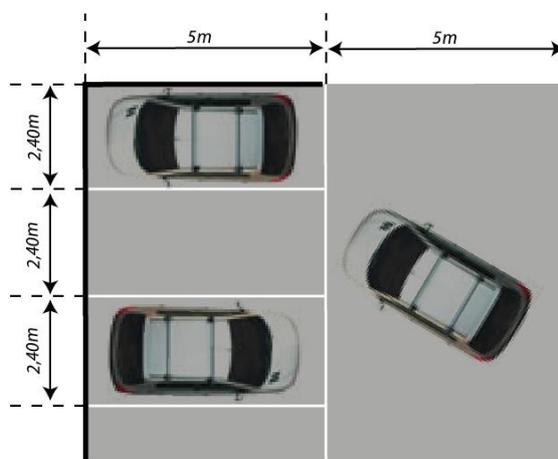
Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).



Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de Surface de Plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

1. Stationnement des véhicules automobiles

Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitat social** : 1 place par chambre ou logement.
- **pour les constructions destinées à l'habitat** : deux places par logement ;
- **pour les constructions destinées aux commerces de détail de plus de 50m² de surface de vente** : une place de stationnement pour 20m² de Surface de Plancher.
- **pour les établissements d'enseignements** :
 - *du 1^{er} degré* : une place de stationnement par classe
 - *du 2^{ème} degré* : deux places de stationnement par classe.
 - *Etablissements pour adultes* : cinq places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.

- **pour les établissements recevant du public d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus et d'une capacité d'accueil supérieure à 30 personnes** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
 - soit à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
 - soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
 - soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par l'article L332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec des accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

2. Stationnement des vélos

Il est demandé que dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement ou par bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

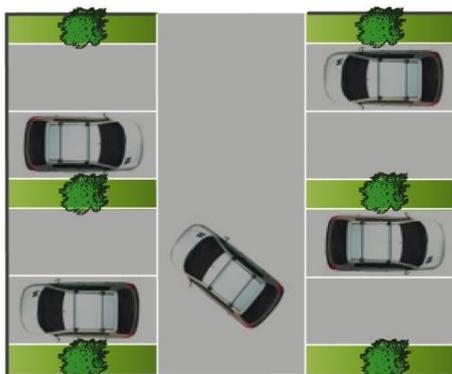
ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et les arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l'état (au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme). Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Obligation de planter

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.



Un arbre de haute tige devra être planté par 50m² d'espace libre. Cet arbre devra impérativement être d'essence méditerranéenne. La plantation de saule pleureur, bouleau,... est interdite. Il faudra éviter la plantation de mélèzes et de pins et privilégier plutôt la plantation de micocouliers.

SECTIONS III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.