

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.
- des **secteurs UCc et UCd** où le programme d'habitation doit comporter en totalité ou 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 caravanning ;
- 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, UCc 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 UCc sont admises les constructions destinées à l'habitation sous réserve que le programme d'habitat comporte 100% de logements aidés par l'Etat (tels que définis dans la réglementation en vigueur).

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.

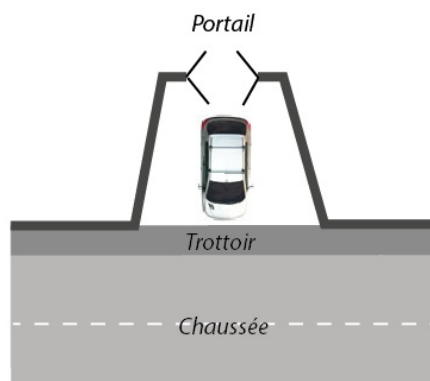
Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

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 recullement indiquées aux documents graphiques.

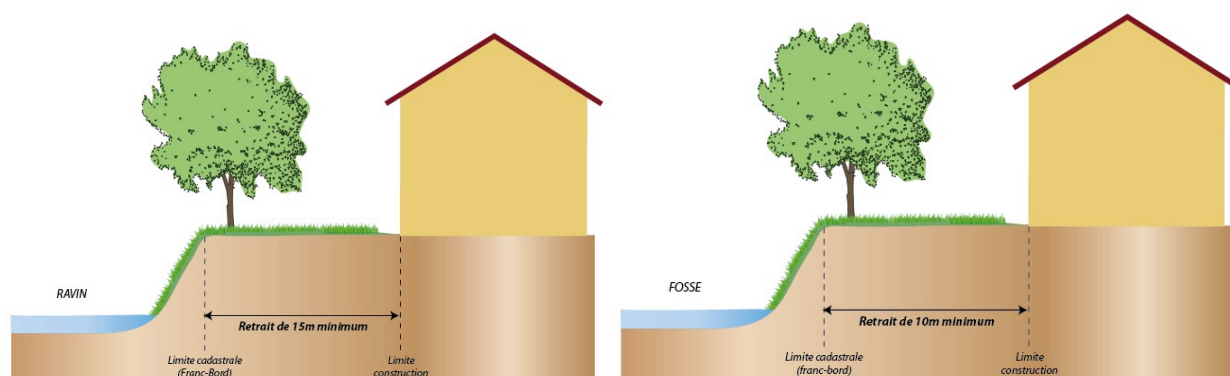
A défaut d'indication portée au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 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.

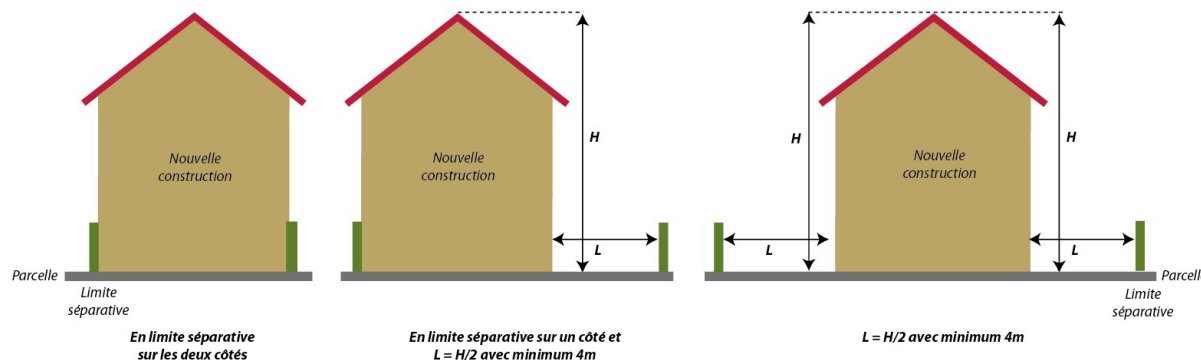
Conformément au zonage d'assainissement pluvial, les constructions doivent être implantées en retrait de :

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

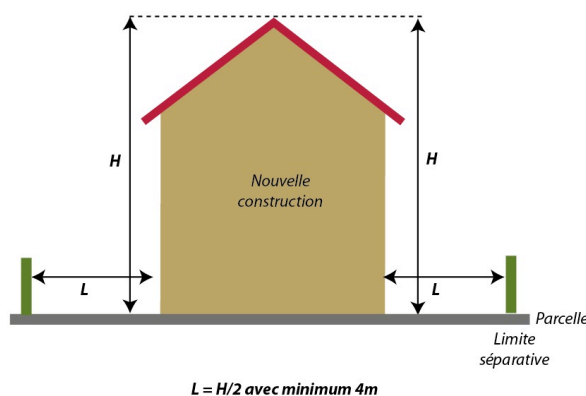


ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 faîtiage 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 :

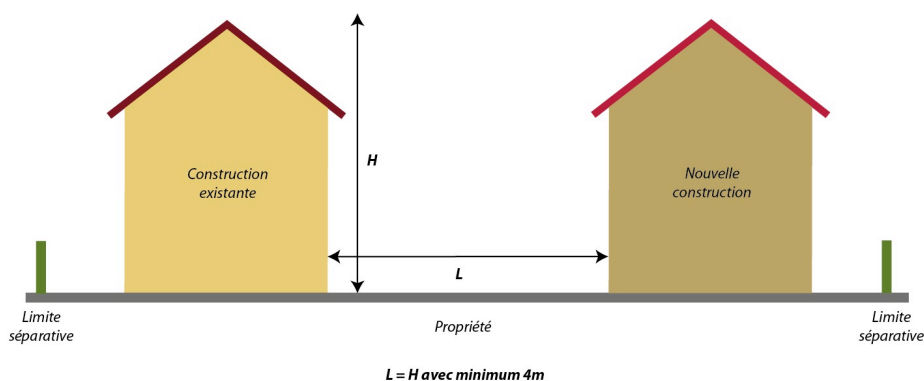
Les règles énoncées ci-dessus ne sont toutefois pas applicables aux annexes non habitables, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout et non attenantes à la bâtisse principale, ni aux tonnelles légères démontables et non scellées définitivement dans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

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

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.



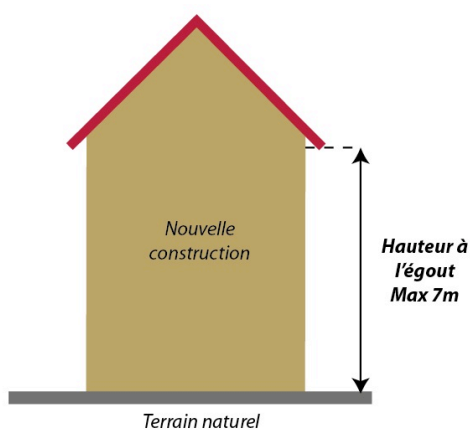
ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

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.

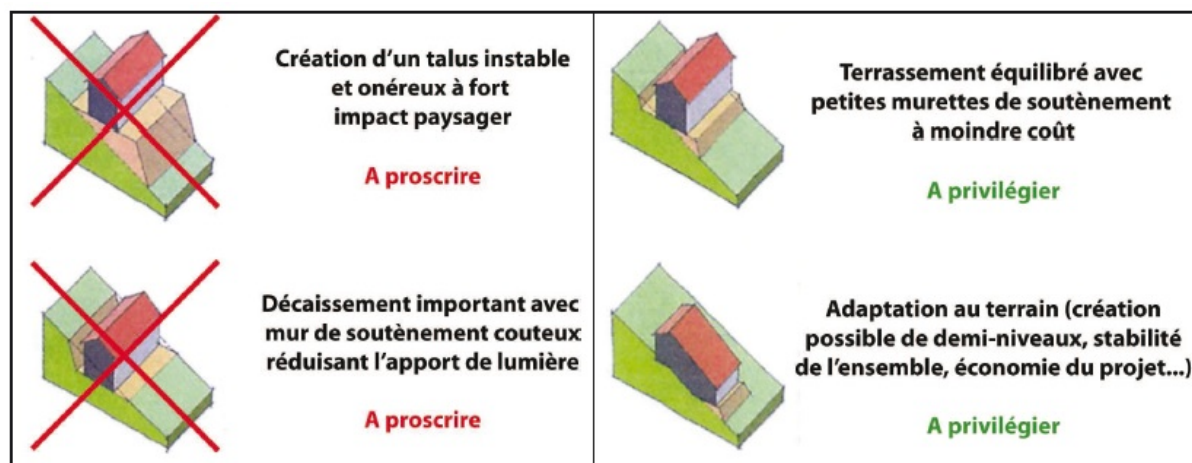
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux, dans le respect de l'histoire et de la culture Saint-Dionisyenne. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

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

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief.

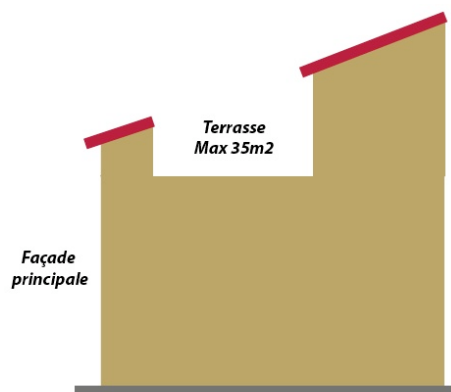
Le faîtage des constructions sera orienté perpendiculairement à la ligne de plus grande pente du terrain.

La pente des toitures devra se situer en 25 et 35% (excepté pour les toitures terrasses). Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal

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

Les couvertures en toiture terrasses ou à une seule pente des bâtiments principaux devront faire l'objet d'une étude d'impact justifiant de l'opportunité du projet.

Seules les toitures terrasses accessibles sont autorisées et ne pourront dépasser 35m².



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

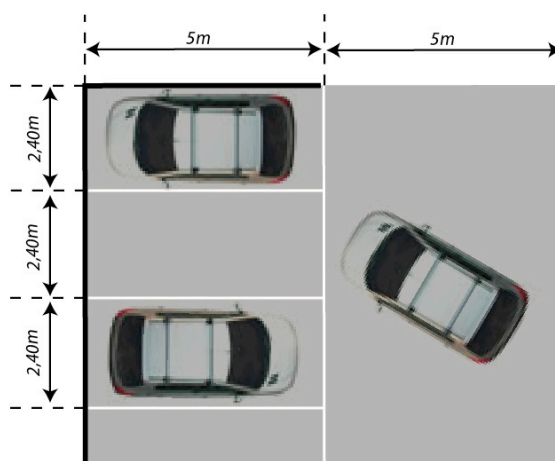
Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal ou le jouxter. Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

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.

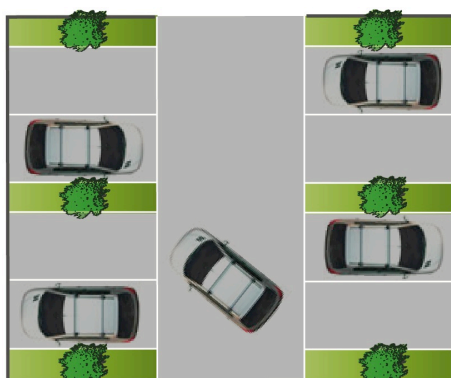
ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 mélias 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.