

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification n°3



Commune de Saint-Dionisy

Département du Gard



4

Règlement

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 23/11/2021

SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales.....	3
1. Champ d'application territorial	4
2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols	4
3. Adaptations mineures et autres dispositions	5
4. Risque inondation	5
5. Risque retrait-gonflement des argiles	6
6. Risque sismique.....	6
7. Protection du patrimoine archéologique	6
8. Droit à la ville pour les personnes handicapées	6
9. Rappels et définitions indicatives diverses	7
10. Rappel de la structure du règlement	21
11. Division du territoire en zones	22
Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines.....	25
Zone UA.....	26
Zone UC.....	38
Zone UE.....	49
Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	59
Zone 1AU.....	60
Zone 2AU.....	63
Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles.....	73
Zone A	74
Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles.....	81
Zone N	82

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Dionisy.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

Article R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R*111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

Article R111-21 : « 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 ».

2. Les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6 (dernier alinéa), L.313-2 (2^{ème} alinéa) notamment du Code de l'Urbanisme ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être déposé un sursis à statuer.

3. Autres textes :

Article L.421-6 : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

Article L.421-7 : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies ».

Article L.421-8 : « A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 ».

4. Les servitudes d'utilité publique qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexes du PLU.

3. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

1 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du code de l'urbanisme).

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire. Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme au vu des conclusions d'une étude sur l'impact hydraulique des ouvrages et le cas échéant des résultats d'une enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du règlement.

2 - Autres dispositions

a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

b) Bâtiments sinistrés (articles 1 à 14)

La loi du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du Droit prévoit :

« Sous réserve de dispositions contraires de la carte communale ou du PLU, la reconstruction à l'identique est désormais possible pour les bâtiments démolis depuis moins de 10 ans, même si la reconstruction ne provient pas d'un sinistre ».

4. RISQUE INONDATION

Dans les parties de la zone A concernées par le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) du Rhône approuvé par arrêté préfectoral du 02 avril 1996 et délimité sur le plan de zonage, les occupations ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions réglementaires spécifiques annexés au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

De plus, la zone A est également concernée par la zone inondable de l'étude hydrogéomorphologique réalisée par CAREX en 2004. Le règlement afférent a été intégré directement dans le règlement de la zone A.

5. RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le département du Gard fait partie des départements français touchés par l'aléa de retrait-gonflement des argiles de certaines formations argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Aussi, afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de références permettant une information préventive, le Ministère en charge de l'écologie et du développement durable a demandé au Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle départementale. Cette étude a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa : une zone très exposée (B1) et une zone faiblement à moyennement exposée (B2). L'ensemble du territoire de Saint-Dionisy est concerné par la zone B2 (cartographie jointe en annexe 6.9 du présent PLU).

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. Ces dispositions constructives sont jointes dans l'annexe 6.9 du présent PLU.

6. RISQUE SISMIQUE

Les décrets du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité classent la commune de Saint-Dionisy en zone de sismicité 2 qui correspond à une zone où l'aléa sismique est considéré comme faible. Ces dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011.

Ce classement implique l'application de dispositions constructives sur le territoire (cf. annexe 6.10 du présent PLU).

L'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » viennent poser les conditions spéciales applicables en matière de construction.

7. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

8. DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 notamment du Code de la construction et de l'habitation). Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

9. RAPPELS ET DEFINITIONS INDICATIVES DIVERSES

- RAPPELS DIVERS :

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration, dans le cas prévus à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation (permission de voirie).

En application des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par décret n°95-667 du 9 mai 1995, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

- DIFFERENTS TYPES DE DEMANDES D'OCCUPER LE SOL :

Déclaration préalable : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25

Permis de construire : cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16

Permis d'aménager : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22

Permis de démolir : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29

Sans formalités : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8-1.

- DEFINITIONS DIVERSES :

A^{ccès}
L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Acrotère

Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Activités

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures

L'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillements et exhaussements du sol

Cf. articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les opérations de déblais remblais visées dans le présent règlement concernent donc les travaux en deçà des seuils fixés par l'article R 421-23.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de

hauteur à l'état adulte.

Baie Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bandeau

Saillie horizontale continue longeant le nu d'une façade correspondant généralement au niveau des planchers bruts. Pour les bâtiments à ossature et bardages métalliques, le bandeau est une pièce rapportée en extrémité de façade, le long de la ligne d'égout, afin de masquer le chéneau et l'élément rive de la toiture.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé

Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1 § 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bâtiment public

Bâtiment appartenant à une personne publique ou réalisé sous maîtrise d'ouvrage public.

Berges

Bord d'un cours d'eau.

Bergerie

Lieu où sont logés des caprinés

Bordure

Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet

Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

Camping, Caravane

Le camping et le caravanning peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone en application de l'article R.111-43).

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R421-19, R421-23.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité, une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou, qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement. La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat ou industrie, bâtiment d'exploitation agricole ou forestier, garage, remise, annexes.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter : La transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité, sauf si le nombre final de logements, sans espace refuge, est réduit.

Châssis de toiture

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Charretier (accès)

Qualifie un passage par lequel peuvent passer les engins agricoles ou les véhicules légers.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. Elles devront prévoir la transparence hydraulique (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne,...).

Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Cote NGF

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France.

Côte TN (terrain naturel)

Cote du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Cote PHE (cote des plus hautes eaux)

Cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette cote est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire, au niveau des profils en travers. Entre deux profils, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie moyenne du secteur. Tout plancher habitable doit être calé au dessus de la cote PHE +0,80 m en zone d'aléa fort, à +0,50 m au dessus du terrain naturel en zone d'aléa modéré, et à +0,30 m au dessus du terrain naturel en zone d'aléa résiduel.

Cote de référence

Tout plancher habitable (habitation, activité) devra être calé au dessus de la cote de référence. La cote de référence est fixée à la valeur maximale entre 0,80 m et PHE + 0,30 m

Crue de référence

C'est la crue qui sert de base à l'élaboration du PPRI. Elle correspond à la plus forte crue historique connue ou à la crue centennale calculée si cette dernière est plus forte.

Défrichement

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

NB : Une autorisation de défrichement doit être obtenue.

Destinations :

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

- *coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;*
- *cordonnerie ;*
- *photo ;*
- *reprographie, imprimerie, photocopie ;*
- *optique ;*
- *fleuriste ;*
- *serrurerie ;*
- *pressing, retouches, repassage ;*
- *toiletage ;*
- *toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, ... ;*
- **Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires. Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits.
 - *bureaux et activités tertiaires ;*
 - *médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;*
 - *sièges sociaux ;*
 - *autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;*
 - *bureau d'études : informatique, etc. ;*
 - *agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,*
 - *agences de voyage, auto-école, etc. ;*
 - *prestations de services aux entreprises : nettoyage ;*
 - *établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;*
 - *locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;*
 - *cafés et restaurants ;*
- **Commerces** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial.
 - *alimentation générale ;*
 - *boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;*
 - *boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;*
 - *caviste ;*
 - *produits diététiques ;*
 - *primeurs ;*
- *commerce non alimentaire :*
- *équipement de la personne :*
 - *chaussures ;*
 - *lingerie ;*
 - *sports ;*
 - *prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;*
- *équipement de la maison :*
 - *brocante ;*
 - *gros et petit électroménager ;*
 - *gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;*
 - *quincaillerie ;*
 - *tissus ;*
 - *vaisselle et liste de mariage ;*
- *automobiles – motos –cycles :*
 - *concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;*
 - *station essence ;*
- *loisirs :*
 1. *sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;*
 2. *musique ;*
 3. *jouets, jeux ;*
 4. *librairie, bouquiniste, papeterie ;*
- *divers :*
 - *pharmacie hors CDEC ;*
 - *tabac ;*
 - *presse ;*
 - *cadeaux divers ;*
 - *fleuriste, graines, plantes ;*
 - *horlogerie, bijouterie ;*
 - *mercerie ;*
 - *maroquinerie ;*
 - *parfumerie ;*

- *galerie d'art ;*
- *animalerie*

- **Entrepôts** : Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

- **Equipements publics ou d'intérêt collectif** : Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, scolaire et universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage, des parkings publics, etc... Cette destination comprend également les établissements fournissant des services d'aide ou d'accompagnement à la personne. Il s'agit par exemple des résidences de services des établissements sociaux ou médico-sociaux.

- **Exploitation agricole** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

- **Exploitation forestière** ;

- **Habitation** : Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Le caractère de la zone indique le type d'habitat en tant qu'affectation dominante de la zone. Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes : garage, abris de jardins, ..., non jointifs par rapport au bâtiment principal.

- **Hébergement hôtelier** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Distances

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions)

D'après l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, « l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- des cours d'eaux domaniaux.

Équipements collectifs d'intérêt général

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitaliers, sanitaires, sociaux, enseignements et services annexes, culturels, sportifs, culturels, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Équipement public

Équipement porté par une collectivité destiné à l'usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire,...).

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (notamment article L.130 et suivants du code de l'urbanisme)

5. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

- **Défrichement** : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- **Coupe, abattage d'arbres** : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Espace refuge

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment (un accès indirect pourra être autorisé pour les seuls locaux de commerces, de bureaux ou d'activités situés en zone FUcu) et situé au-dessus de la cote de référence, d'au moins 6 m², augmentés de 1 m² par occupant potentiel.

- - pour les logements, le nombre d'occupants moyen est fixé à 3.
- - pour les Établissement Recevant du Public, l'effectif autorisé constitue le nombre d'occupant potentiel.
- - pour les espaces de bureau et d'activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

Tout espace refuge doit disposer d'une trappe d'accès en toiture (d'une superficie minimale de 1m²), balcon ou terrasse, permettant ainsi son évacuation.

Etablissement nécessaire à la gestion de crise

Caserne de pompiers, de gendarmerie, commissariat de police, service techniques municipaux, mairie, lieu de rassemblement etc..

Etablissement recevant des populations à caractère vulnérable

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, école, collège, lycée, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpitaux, cliniques,...).

Espace vert protégé (EVP)

Les EVP sont des espaces à protéger répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si la hauteur excède 2m.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Extension

Construction augmentant l'emprise au sol du bâtiment principal.

Façades

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Franc-bord

Haut de la berge.

Gabarit

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou en projet).

Haie

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive

Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture

Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur d'eau

Elle est égale à la différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

lot

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Imperméabilisation

Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou une revêtement.

Installation classée

Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Loggia

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Doivent être précédés d'une demande de permis d'aménager les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'une demande de déclaration préalable les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modification de construction

Transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'emprise au sol, ni de SHOB : donc sans création de plancher supplémentaire. Cela suppose de ne pas toucher au volume du bâtiment, ni aux surfaces des niveaux, sinon le projet relèvera de l'extension.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Mur de soutènement

Le mur de soutènement est un mur vertical ou sub-vertical (ayant du fruit) qui permet de contenir des terres. La retenue des terres par un mur de soutènement répond à des besoins multiples : préserver les routes et chemins des éboulements et glissements de terrains, comme préserver les propriétés situées en aval, ainsi que structurer une berge naturelle, en parer le soubassement et les fondations d'édifices de grande hauteur ou de digues.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+3), etc,...

O **opération (d'aménagement) d'ensemble**

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements

- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue:

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ouvrage techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée...

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

P **Périmètre d'étude de travaux publics**

Le Préfet, par arrêté, et le Conseil Municipal, par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et déterminer les terrains affectés par ce projet. L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement

(Notamment articles L 111-8 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme).

PHE

« Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

Pignon

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.123-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Port libre (haie)

Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Projet

Selon l'article L 562-1 du code de l'environnement, sont assimilés à un projet "tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle" susceptible d'être réalisé. Ainsi toute mesure qui ne s'apparente pas à des mesures définies sur des biens existants, en vue de leur adaptation au risque, est un projet. Ainsi toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Surface de plancher¹

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des tréllies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

T**errain naturel**

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

¹ La Surface de Plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Tonnelle

Petite construction dont la partie supérieure prend souvent la forme d'une voûte, qui comprend généralement un treillage métallique ou de bois dans lequel s'étalent des plantes grimpantes qui peuvent offrir abri et ombre.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Versant

Pente d'une toiture.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie en impasse

Petite rue sans issue.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...).

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L. 123.3 du Code de l'urbanisme.

10. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

- a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;
- b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5 ».

11. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur les documents graphiques :

1- Les zones urbaines (U):

Elles sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle commençant par la lettre « **U** ». Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter y compris les ZAC et les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU.

Elles sont regroupées au Titre 2 du règlement et comprennent :

- **Zone UA**, correspondant au centre ancien du village et caractérisée par des constructions denses à vocation d'habitat et de services.
- **Zone UC**, correspondant aux zones d'habitations pavillonnaires qui se sont développées de part et d'autres du centre ancien :
Elle comprend des **secteurs UCa, UCb et UCe** de moindre densité couvrant les zones d'habitat à flanc de colline ainsi que des **secteurs UCc et UCd** où le programme d'habitat doit comporter en totalité ou en partie des logements aidés par l'Etat.
- **Zone UE**, destinée à accueillir des activités économiques et son secteur UEb correspondant à une zone tampon anti-nuisances.

2- Les zones à urbaniser (AU) :

Elles sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant les lettres « **AU** ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Notamment, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elles sont regroupées au Titre 3 du règlement et comprennent :

- **Zone 1AU**, réservée pour une urbanisation ultérieure (après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme), à vocation principale d'habitat.
- **Zone 2AU**, immédiatement urbanisable sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Elle comprend un secteur 2AUa de densité plus importante et un secteur 2AUb de moindre densité.

3- Les zones agricoles (A).

Elles sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant la lettre « **A** ».

Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles sont regroupées au Titre 4 du règlement et comprennent un **secteur Ap** où toute construction et installation est interdite en raison de la qualité agronomique des sols et des paysages.

4- Les zones naturelles (N)

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **N** ».

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

Elles sont regroupées au Titre 5 du règlement et comprennent :

- un **secteur Nj** destiné à accueillir des jardins familiaux.
- un **secteur NI** destiné à accueillir des équipements publics sportifs et de loisirs de plein air.

A cela s'ajoutent des **dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager** prises en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Elles sont regroupées en annexe du règlement.

Par ailleurs :

- **les Emplacements Réservés** sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
- Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.
- Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme)

- Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

- Disposition relative à la construction en limite de ravin :

Il est rappelé que de nombreux ravins traversent la commune, créant ainsi un risque géologique notamment en cas d'épisode pluvieux ou de sécheresse.

Pour prévenir ce risque pour la sécurité des personnes et des biens, une servitude de reculement par rapport à la berge des ravins est imposée pour chaque zone.

La distance de reculement par rapport aux ravins et fossés superficiels est fixée conformément à l'étude du zonage d'assainissement pluvial (BRL) annexée au PLU. Elle est de 15 mètres par rapport à la limite cadastrale des ravins et de 10 mètres par rapport à la limite cadastrale des fossés superficiels.

- Accès aux routes départementales.

Il est rappelé qu'en toute zone du règlement, la création d'accès sur la Route Départementale n°40 est interdite.

- Application du règlement aux constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non-conformes aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 ou 11. Il en est de même pour des travaux permettant de mettre en place une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) sur les bâtiments existants.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments régulièrement édifiés est autorisée.

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU) ont été définies sur les secteurs :

- Les Lauzes
- Terre de Place
- Terre d'Alice

- Un secteur dans lequel 100% du programme de constructions doit être affecté à des catégories de logements aidés par l'Etat (cf. L123 2b du Code de l'urbanisme).

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 :

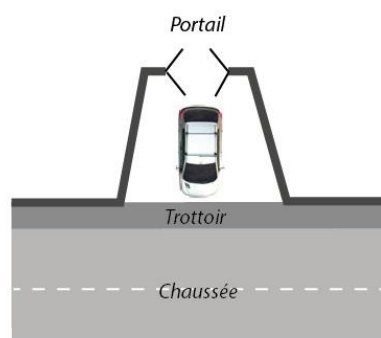
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de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

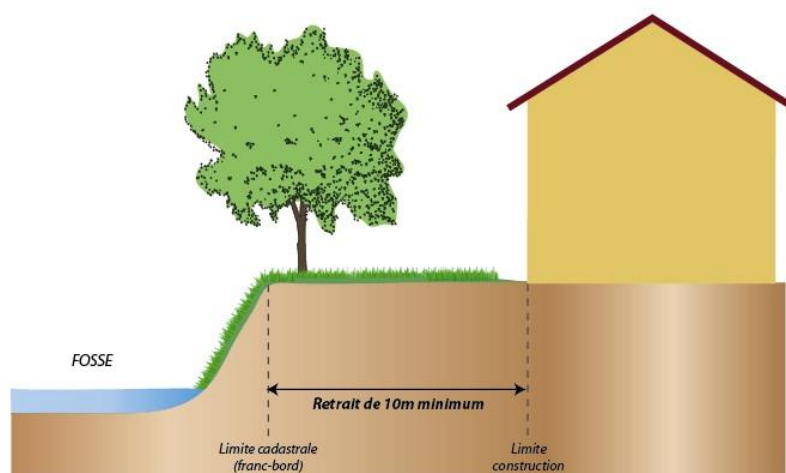
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

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.

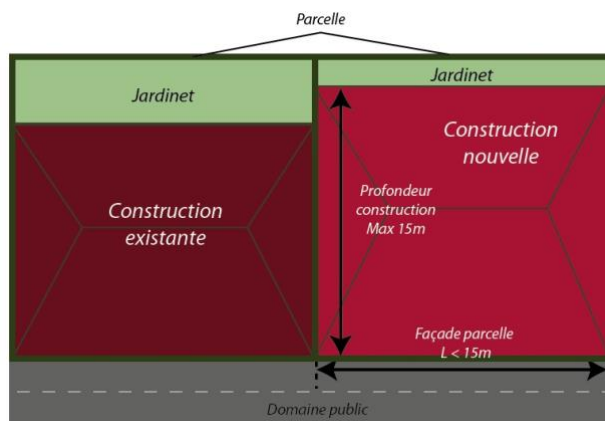
Les dispositions réglementées ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

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).

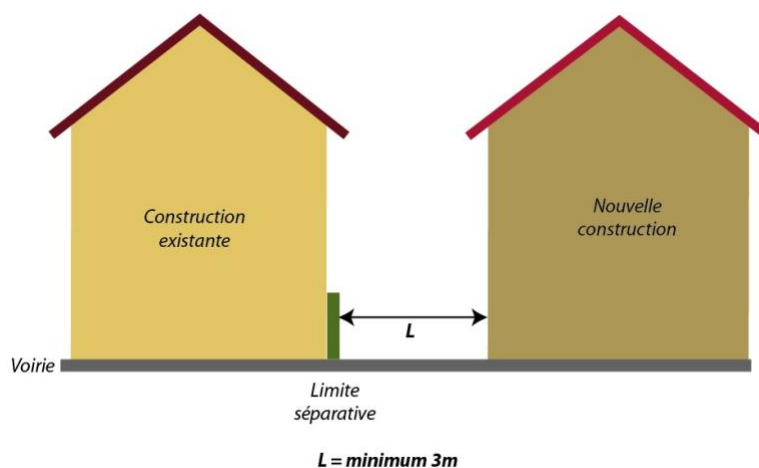


ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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.



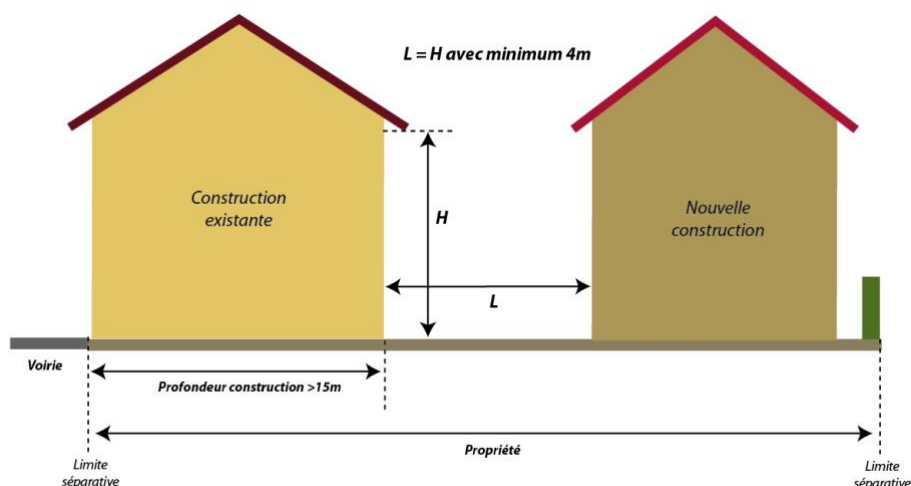
- Des adaptations aux dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être obtenues lorsque l'état bâti environnant le justifie.

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 PROPRIETE

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.

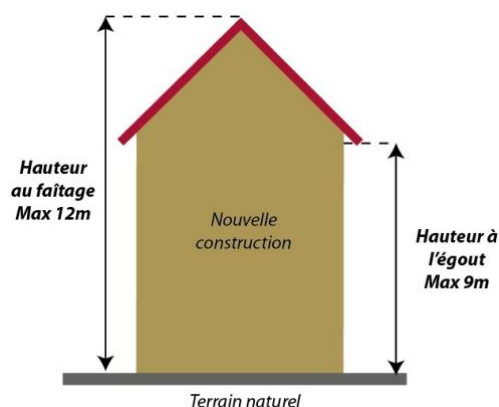
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

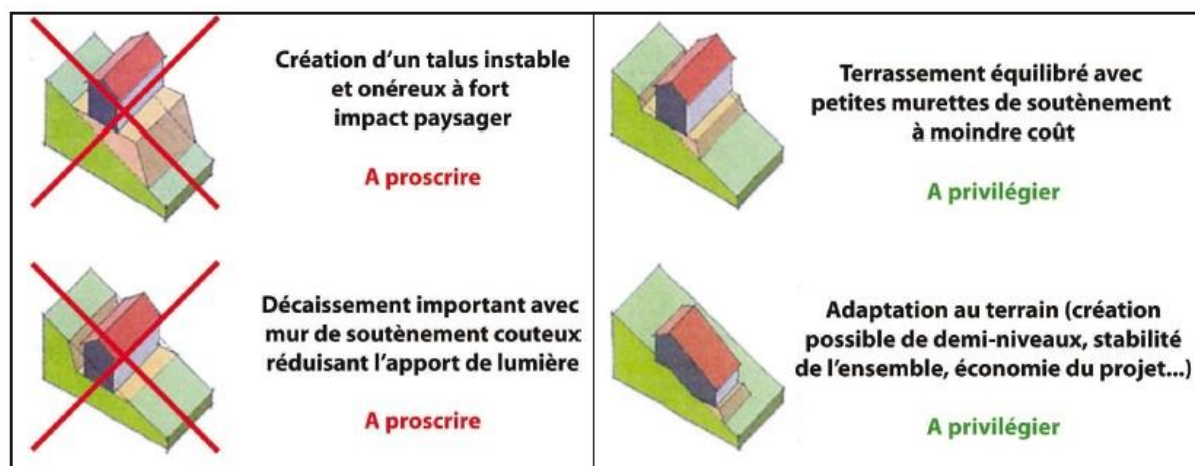
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère 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.

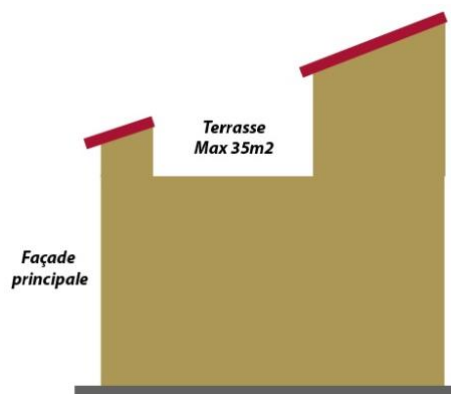
Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

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 peintes,...

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 faîtages 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 jouxter. 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.

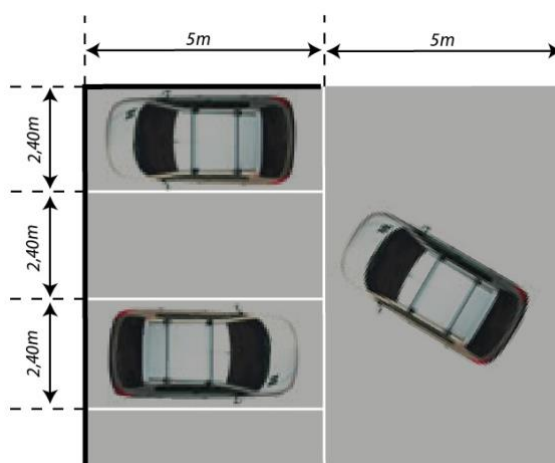
Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation 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.

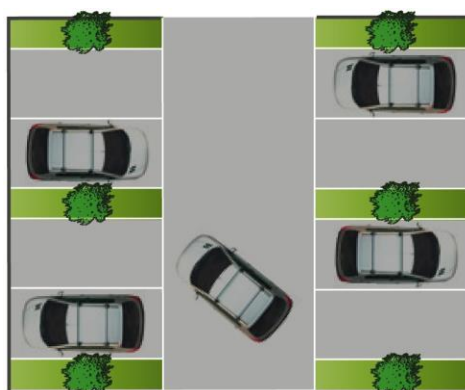
ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

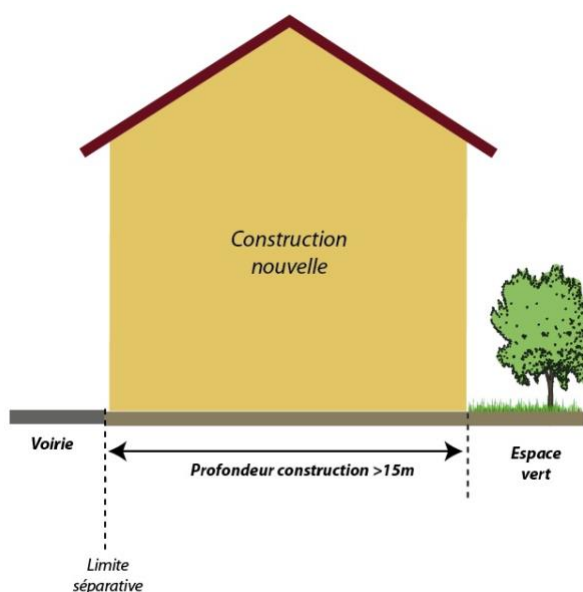
Obligation de planter

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 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, 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.

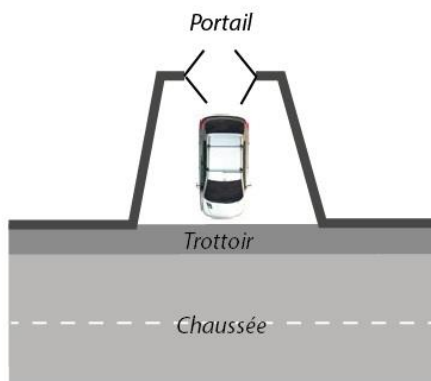
Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

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.

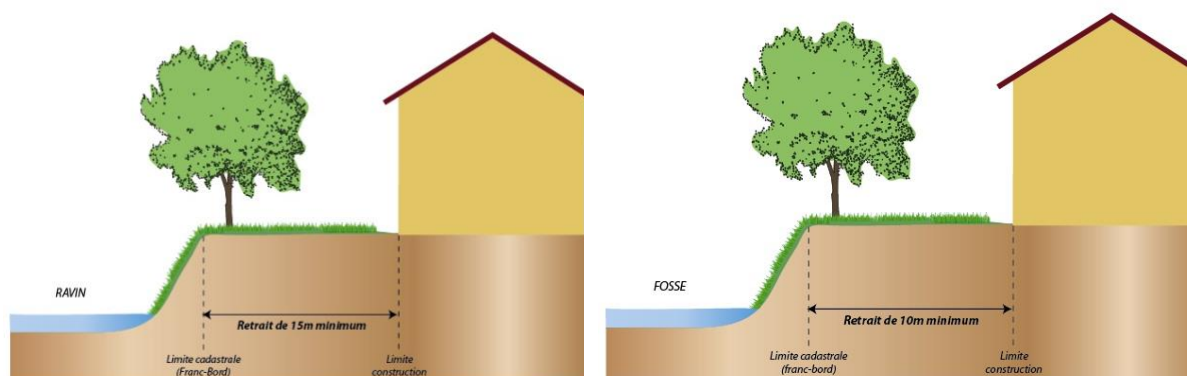
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les règles énoncées ci-dessus ne sont toutefois pas applicables aux constructions annexes non habitables 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 faîtage.

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.

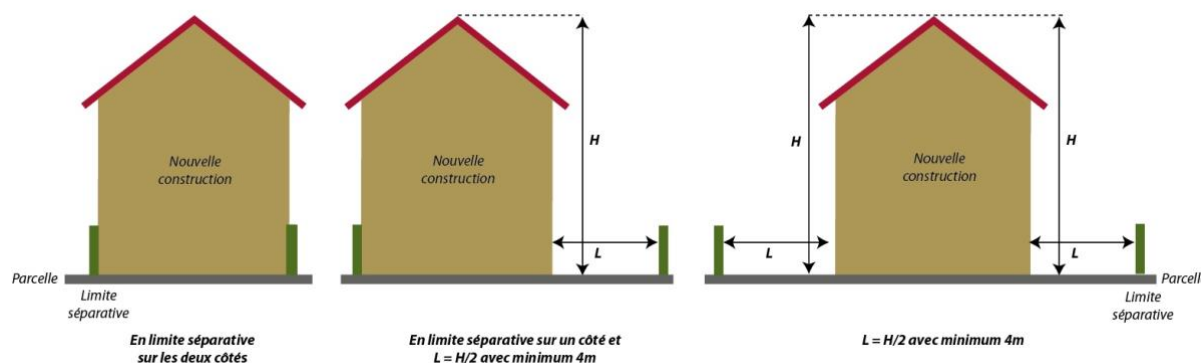
Conformément au zonage d'assainissement pluvial, les constructions doivent être implantées en retrait de :

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

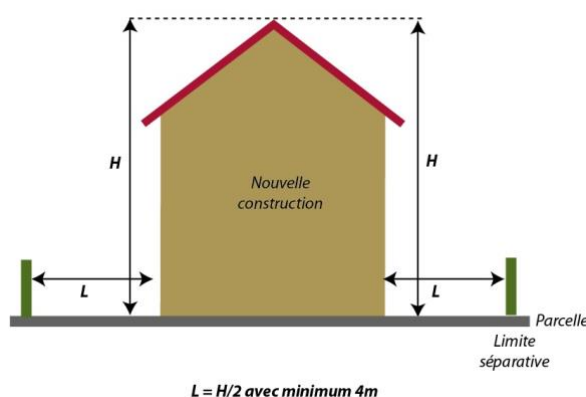


ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

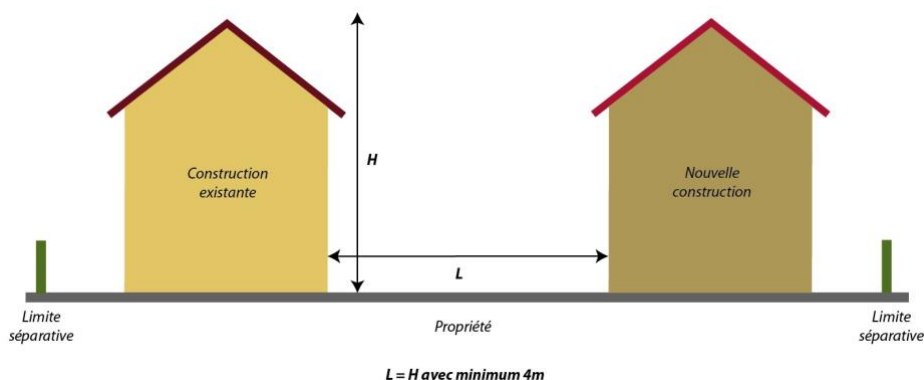
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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.

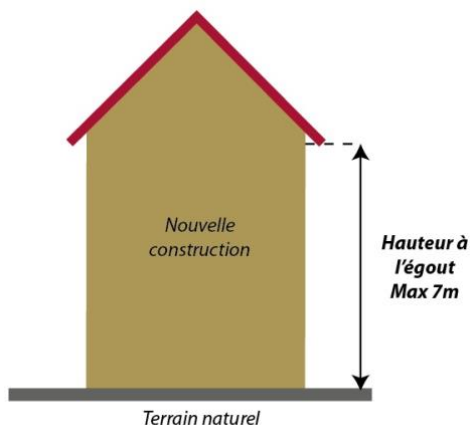
ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

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.

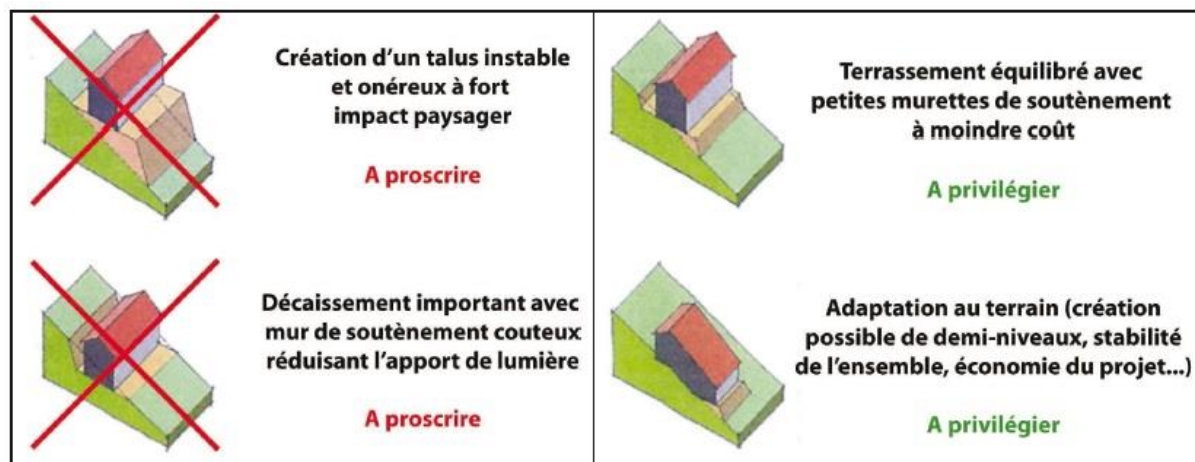
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux, dans le respect de l'histoire et de la culture Saint-Dionisyenne. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

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

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

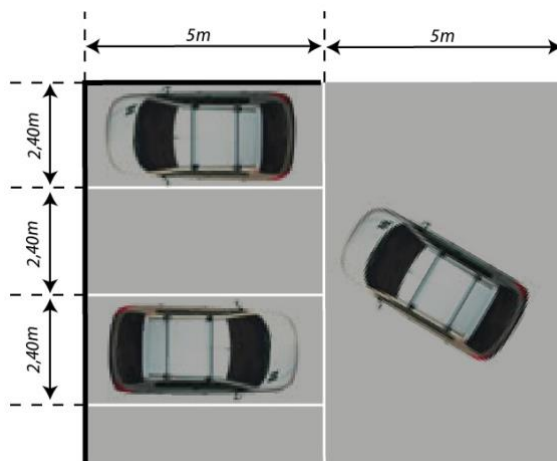
Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

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.

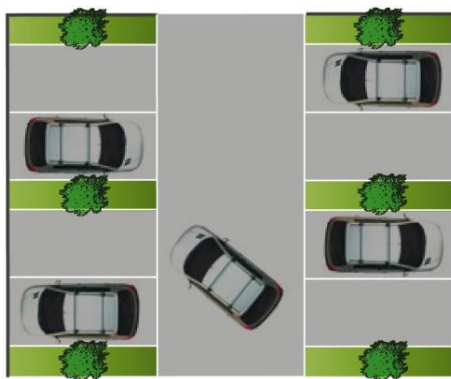
ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 réglementé.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone exclusivement destinée à accueillir des activités économiques de type industriel, commercial et artisanal.

Elle comprend un **secteur UEb** correspondant à une zone tampon anti-nuisances.

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- 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 stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts et décharges de toute sorte ;
- les carrières ;
- les piscines ;
- 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 ;

Dans le secteur UEb sont également interdites :

- les activités bruyantes nocturnes.

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 UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE3 - 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 :

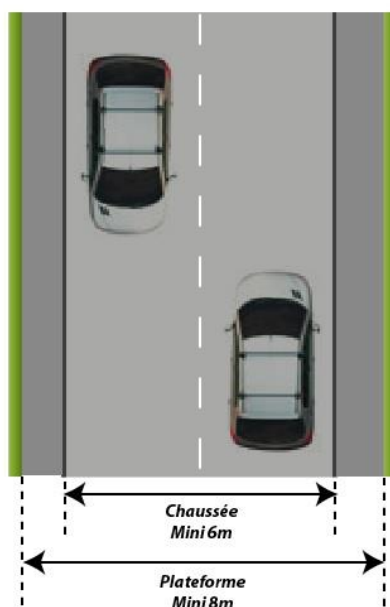
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de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

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD40.

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 voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée de 6 mètres minimum pour une largeur de plateforme minimale de 8 mètres.



La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE4 - 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.

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.

Conformément aux prescriptions de la DISE du Gard, les eaux pluviales seront récupérées et stockées par tout dispositif dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare.

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.

Aucune dérogation ne pourra être admise pour quel que motif que ce soit.

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 :

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 UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

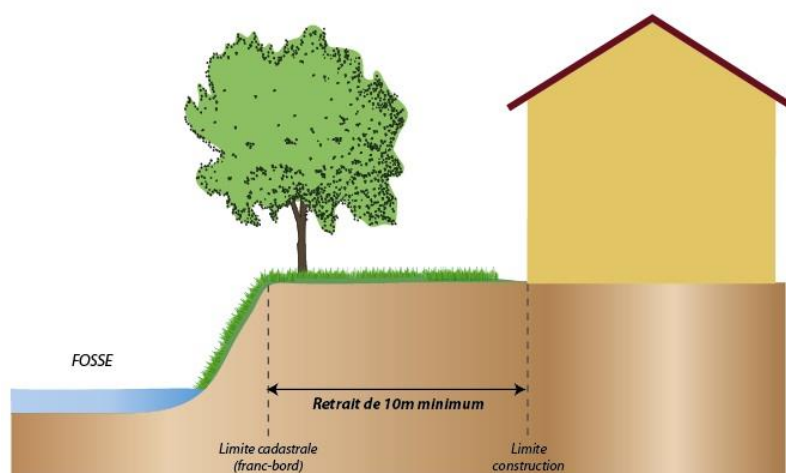
ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques.

A défaut d'indication portée au plan, les constructions doivent être implantées à :

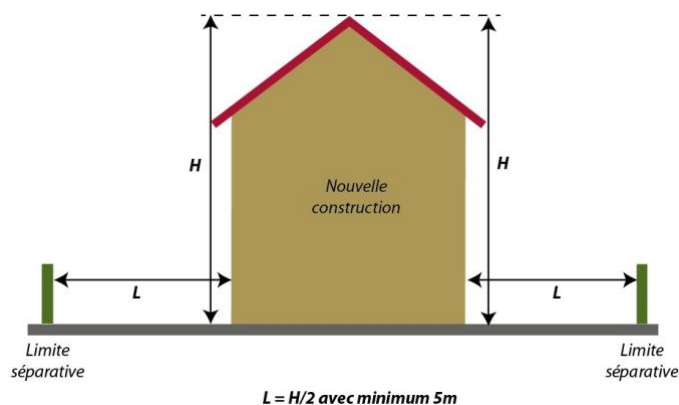
- 25 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 15 mètres de l'axe de la Voie Verte ;
- 10 mètres de l'emprise du Chemin d'Azord, du Chemin de Clarensac et du CD40c ;
- 8 mètres de l'emprise des autres voies et à une distance d'au moins égale à 15 mètres de l'axe de ces voies.

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 UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

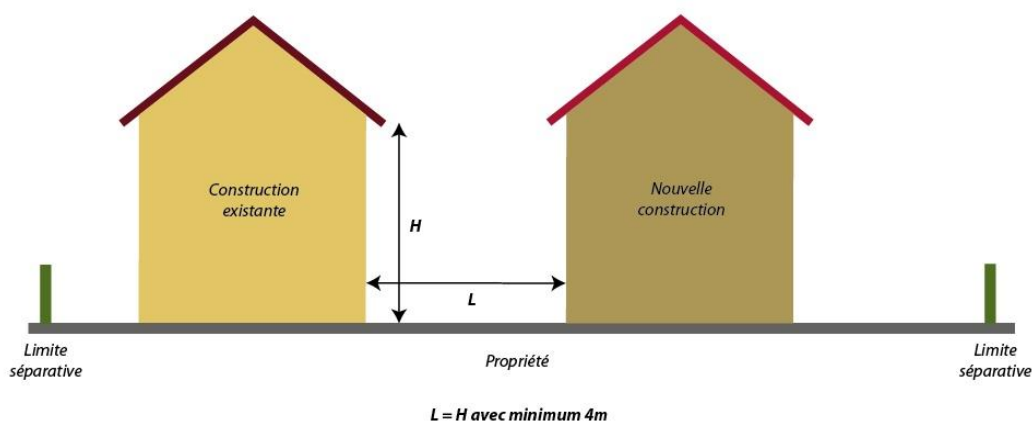
Les constructions ou installations doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 toit du bâtiment le plus élevé.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

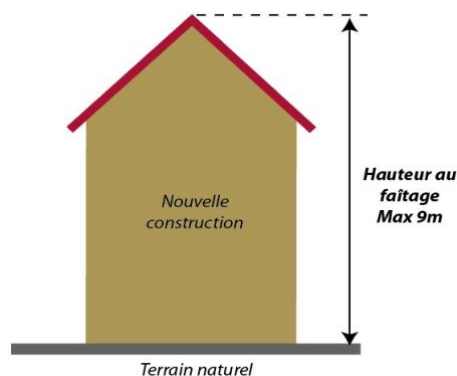


ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 55% de la surface du terrain.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres au faîtage, y compris pour les annexes techniques.



ARTICLE UE11 - 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. Volume

La simplicité des volumes doit être recherchée.

2. Matériaux

Les bâtiments d'activités seront réalisés en maçonnerie traditionnelle. Ils pourront également être constitués d'une structure métallique avec remplissage en maçonnerie.

Les enduits extérieurs seront talochés et déclinés dans toutes les variantes du ton « pierre ».

Les couleurs vives, phosphorescentes ou fluorescentes sont interdites en traitement de surface.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée sera recherchée pour agrémenter l'aspect général.

Les bandeaux ne seront utilisés qu'exceptionnellement.

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 éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

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

Les matériaux de couverture autres que les tuiles et les panneaux photovoltaïques doivent être mis en discrétion.

Les structures de montage des panneaux photovoltaïques installées sur les combrières des parkings seront réalisées en bois.

Une palette chromatique impérative est à disposition en mairie.

3. Enseignes

Les éléments signalétiques et les enseignes seront obligatoirement harmonisés avec l'architecture du bâtiment. Ces éléments ne pourront dépasser la hauteur maximale autorisée sans pouvoir dépasser le tiers de la hauteur de l'enseigne ou bien elles seront réalisées sous forme de lettres ou motifs détachés de la façade et reliés à celle-ci.

Les projets d'enseigne devront figurer sur les plans de façades du dossier de permis de construire ainsi que les projets de pré enseignes (et toute signalétique particulière) sur le terrain et son environnement s'il y a lieu.

4. Clôtures

Les clôtures sur les voies futures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre enduit surmonté d'une grille rigide d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Le tout ne devant pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive à dominante d'essences méditerranéenne.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées de haies vives (à dominante d'essence méditerranéennes) dissimulant éventuellement un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres dans un seul plan vertical et pouvant reposer sur un mur bahut de 0,40 mètre maximum de hauteur.

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

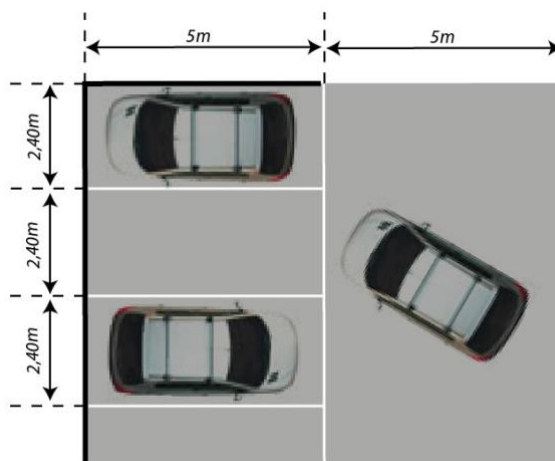
Les clôtures en bordure de ravins doivent être perméables au pluvial. Elles devront être constituées d'un simple grillage ou d'une grille sans mur bahut.

ARTICLE UE12 - 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.

Dispositions particulières

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;
- Pour les établissements industriels, artisanaux ou les entrepôts : une place pour 2 emplois ;
- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt général doivent comporter : une place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies ;
- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt général doivent comporter des parcs à vélo correspondant aux besoins de l'immeuble à construction et en tout état de cause un emplacement pouvant recevoir au moins 5 deux-roues.

Toutes les constructions doivent intégrer des parcs à vélos couverts correspondant aux besoins de l'immeuble à construire et équivalant à 1/6 des places véhicules.

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

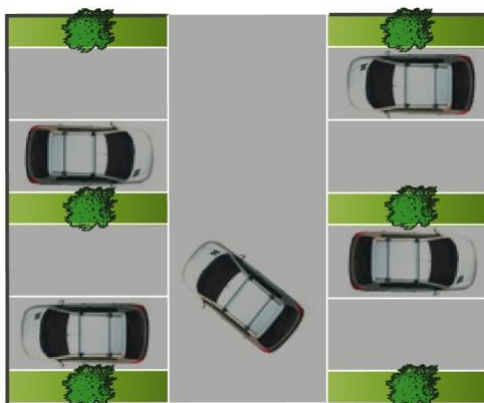
A ces espaces à aménager, pour le stationnement de véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

Tous les espaces libres de la parcelle, hors espaces de circulation et de stationnement, devront être traités en espaces verts et plantés au minimum de deux arbres de haute tige par 100m² d'espace vert.

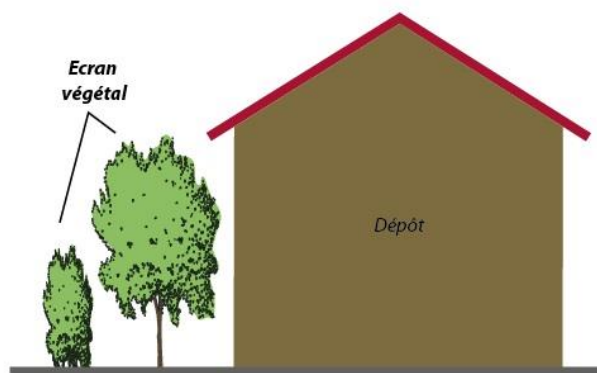
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement ou 50m².



Si les dispositions de stockage des eaux pluviales sont réalisées sous forme de bassins de rétention extérieurs, ceux-ci devront être paysagés et engazonnés. Dans ces cas, la surface aménagée en bassins de rétention sera prise en compte dans la surface de espaces verts. L'ensemble des espaces verts, y compris les bassins de rétention, devra être arrosé par un dispositif assurant la pérennité des plantations.

Seules des essences méditerranéennes pourront être plantées.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.



SECTIONS III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone actuellement non équipée, à vocation d'habitat, qui sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par modification ou révision du PLU dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce n°3 du présent PLU. Ces dernières devront notamment être définies plus précisément dès l'ouverture à l'urbanisation desdites zones suite à une modification ou une révision du présent PLU.

En sont exclues toute utilisation ou occupation du sol qui en compromettrait l'urbanisation ultérieure.

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes nouvelles constructions ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les carrières ;
- les dépôts et décharges de toutes sortes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute opération d'aménagement d'ensemble et nouvelle construction sont subordonnées à une modification ou à une révision du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 - ACCES – VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU13 - 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.

SECTIONS III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE 1AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone à vocation principale d'habitat située au lieu-dit « Terre de Place », qui est immédiatement ouverte à l'urbanisation du fait de la réalisation de certains équipements nécessaires. Les constructions y sont autorisées sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, de la réalisation d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend deux secteurs dont l'urbanisation devra être réalisée avec qualité compte tenu de leur situation stratégique au sein du village :

- le secteur 2AUa de densité plus importante qui doit être conçu dans l'esprit cœur de village traditionnel ;
- le secteur 2AUb de moindre densité qui doit être réalisé dans la continuité des zones pavillonnaires avoisinantes.

Dans un objectif de mixité sociale et de compatibilité avec le PLH, il est imposé dans le programme de logements de la zone 2AU un minimum de 25% de logements aidés par l'Etat.

Un risque de ruissellement pluvial repéré dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doit aussi être pris en compte.

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

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article 2AU2 ;
- 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 2AU2 ;
- 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 ou regroupées ;
- 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 ;

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions non mentionnées à l'article 2AU1 sont autorisées sous conditions qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble et qu'elles prennent en compte le risque de ruissellement pluvial identifié dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone 2AU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation sous conditions que le programme de logements comporte au 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 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration et les installations classées connexes à la vie urbaine.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU3 - 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.

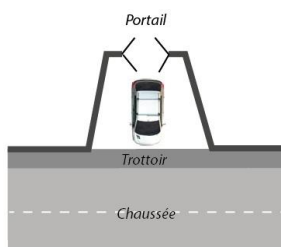
Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

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.

Dans le secteur 2AUb : 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.



Dans le secteur 2AUa : l'accès aux tombeaux existants repérés par une étoile rouge sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) en tant qu'élément de bâti à protéger doit être rendu possible.

ARTICLE 2AU4 – 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 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - 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.

Dans le secteur 2AUa :

Les constructions seront implantées en limite des voies ou emprises publiques ou à une distance maximale de 1,50m.

Toute saillie de la façade sur le domaine public (balcon par exemple), est autorisée à partir du premier étage. Elle est au plus égale à 0,80 mètre.

Dans le secteur 2AUb :

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.

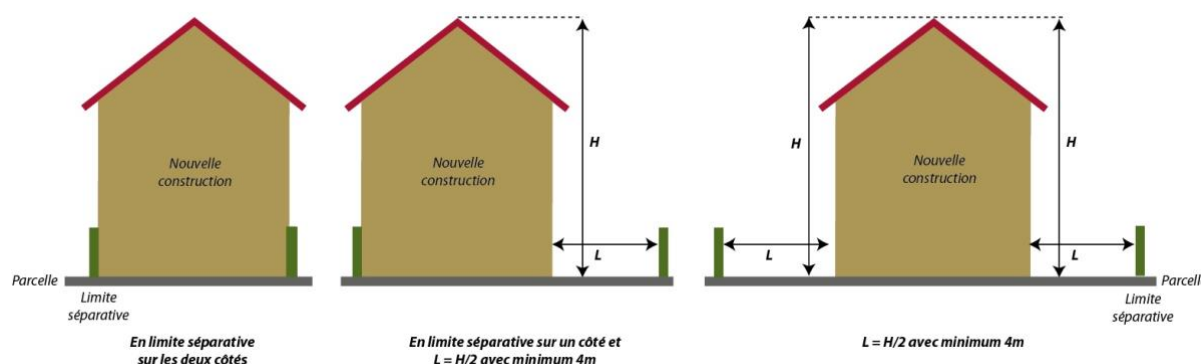
ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur 2AUa :

Les constructions doivent respecter la continuité des façades sur les voies et les places et donc être édifiées d'une limite latérale à l'autre façade construites à l'alignement.

Dans le secteur 2AUb :

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.



Les règles énoncées ci-dessus ne sont toutefois pas applicables aux annexes non habitables, d'une superficie inférieure ou égale à 15m² et d'une hauteur inférieure à 2,20 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 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

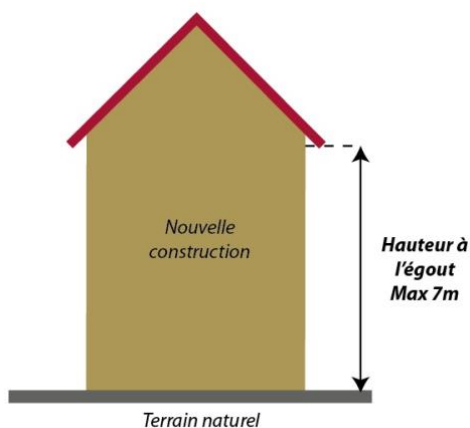
Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions doit être de 60% dans le secteur 2AUa et de 40% dans le secteur 2AUb.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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).



ARTICLE 2AU11 - 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.

2. Volume / toitures

Dans toute la zone :

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

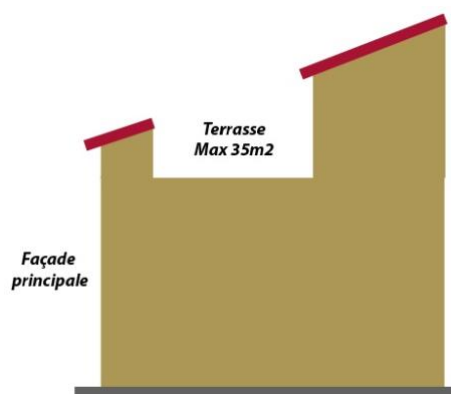
Les toitures à une pente sont interdites sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

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.

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

Dans le secteur 2AUa :

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



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.

Dans le secteur 2AUa, les ouvertures en façade sur rue devront être verticales (hauteur dominant la largeur) et les volets roulants sont interdits.

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 peints,...

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

Une palette chromatique pour enduit teinté dans la masse est disponible en mairie et devra impérativement être respectée.

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 composées d'un mur bahut de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un panneau rigide.

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, 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 juxter. Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

7. Ouvrages en saillies

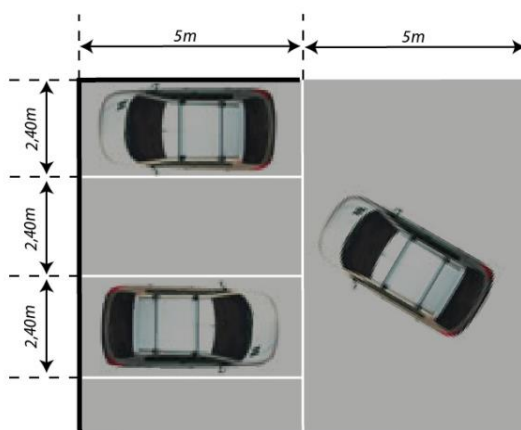
Les climatiseurs et les paraboles ne pourront en aucun cas être apposés en façade sur rue et visibles depuis le domaine public.

Il devra être réalisé un balcon à partir du premier étage, avec garde-corps en fer forgé, par logement en façade sur rue. La saillie est au plus égale à 0,80 mètre.

ARTICLE 2AU12 - 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 (y compris l'habitat social)** : deux places par logement ;
- **pour les constructions destinées au commerce 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 ;

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.

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 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

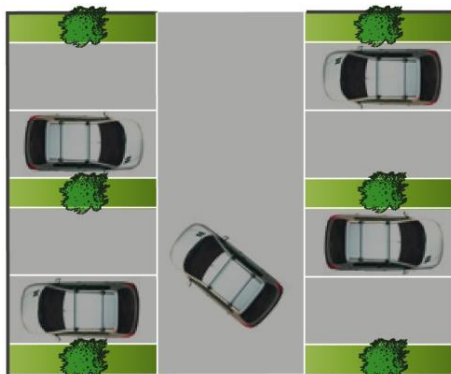
Les alignements d'arbres et les arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l'état (au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), tout comme les éléments de bâti (tombeaux) qui ont également été repérés.

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 2AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone réservée à l'exploitation agricole qu'il faut préserver en raison de la valeur économique et agronomique des sols.

Elle comprend le **secteur Ap** correspondant aux terres à protéger de toute construction pour des raisons agronomiques et paysagères.

Dans cette zone, outre les règles de constructibilité particulières à la zone, les dispositions définies dans le PPRI « Rhône » (approuvé par arrêté préfectoral du 02 avril 1996), et joint en annexe du présent PLU doivent être respectées dans les zones concernées.

Le secteur Ap comprend un **sous-secteur Apa** qui est notamment dédié à l'élevage extensif en Bio ou raisonné.

La zone A est aussi partiellement concernée par le risque inondation et de ruissellement d'aléa modéré (analyse hydrogéomorphologique CAREX 2004) graphiquement repérés aux plans de zonage. À ce risque, correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques intégrées ci-après.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI « Rhône » joint en annexe du PLU,
- les constructions destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, excepté dans la zone A ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux commerces excepté celles citées à l'article A2 ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- 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 la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et notamment ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- les carrières ;
- 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 extensions des éléments de patrimoine identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction

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.

Sont également interdits dans la zone inondable repérée sur le plan de zonage (document graphique) :

- la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
- l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
- l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
- la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre équivalents habitants ;
- la création de nouvelles déchetteries ;
- la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 mètre de hauteur, en zone aléa fort du PPRI ;
- la modification des constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant ;
- la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage ;
- tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier, les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
- la création de parcs souterrains de stationnement de véhicules ;
- la création de nouveaux cimetières ;

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A condition de respecter les dispositions du PPRI Rhône joint en annexe du PLU et de prendre en compte les prescriptions réglementaires dans la zone inondable repérée sur le plan de zonage, dans les zones concernées :

Sont admis dans la zone A et le secteur Ap (hors zone inondable aléa fort) :

- les serres soumises à déclaration, c'est-à-dire, pour rappel, les serres de plus de 1,50 mètre et de moins de 4 mètres de hauteur et de moins de 2000m² ;

Sont également admis dans la zone A (excepté dans le secteur Ap) :

- les constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à la vente directe de produits agricoles locaux.

Sont admis dans la zone inondable repérée sur le plan de zonage :

- Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...) ;

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau ;

- La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum ;
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Les opérations de déblais / remblais sont admises à conditions qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable ;
- Sont également admis dans le **sous-secteur Apa**, les abris mobiles pour l'élevage extensif de moins de 30 m² d'emprise au sol, à raison de 2 à 4 abris maximum par hectare suivant les normes et type d'élevage Bio ou raisonné de plein air.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES – VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD40.

ARTICLE A4 - 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 :

Pour toute nouvelle construction ou extension de bâtiment, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers. Le terrain devra avoir et conserver une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur, soit un minimum de 1000m².

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.

Aucune dérogation ne pourra être admise pour quel que motif que ce soit.

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.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Non réglementé.

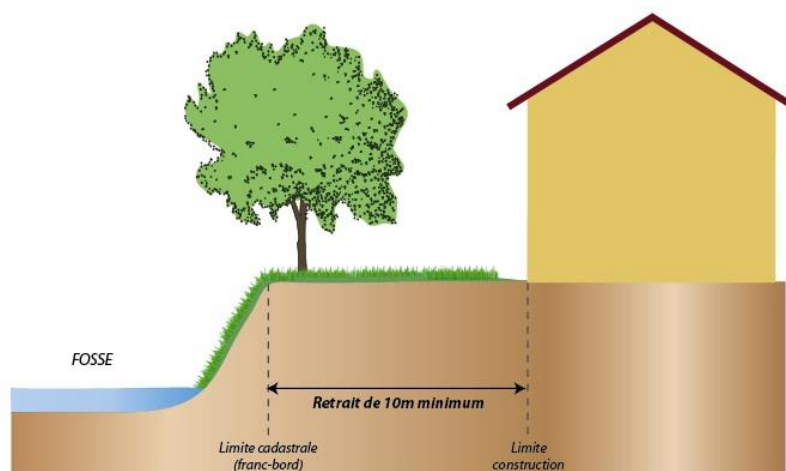
ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculs indiquées au plan.

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

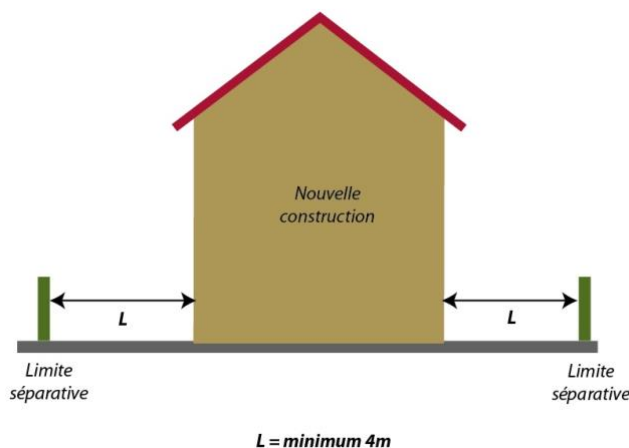
- 35 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 15 mètres de l'axe de la Voie Verte et de la RD737 ;
- 5 mètres de l'emprise des autres voies.

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).

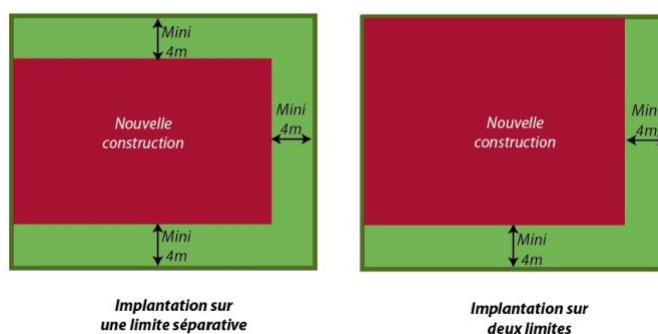


ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 4 mètres.

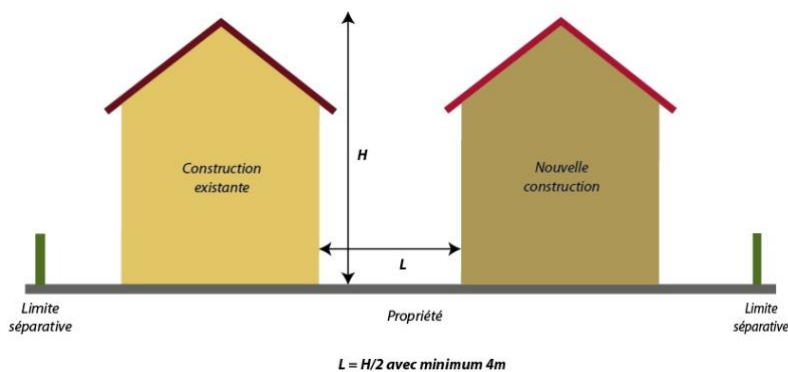


Cependant, une construction peut être implantée sur une ou deux limites séparatives à condition qu'elle ne soit pas édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.



ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

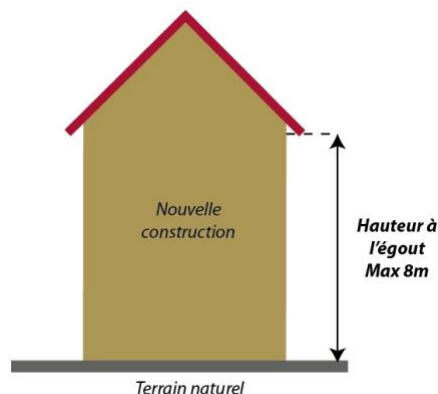


ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout.



ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètres surmonté d'un grillage.

En bordure de la RD40, les clôtures seront constituées de panneaux soudés de couleur blanche n'excédant pas 1m80 et pourront être doublées d'une haie-vive.

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.

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 A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A13 - 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.

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

Le long de la RD40 et de la Voie Verte, les nouvelles opérations ou constructions autorisées devront réaliser des plantations afin de former un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels et forestiers.

La zone N comprend :

- un **secteur Nj** destiné à accueillir des jardins familiaux ;
- un **secteur NI** destiné à accueillir des équipements publics sportifs et de loisirs de plein air.

Cette zone est couverte en partie par le périmètre de protection de 500 mètres autour de l'Oppidum de la Roque de Viou classé Monument Historique.

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les extensions des mazets et des capitelles existants ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (excepté celles admises à l'article N2),
- 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 la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'exploitation des carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes ;
- les serres ;
- les parcs d'attraction.

Sont également interdit dans le secteur NI, les aménagements et installations liées à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

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 N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone N :

- les constructions et installations de faible dimension de service public ou d'intérêt collectif nécessaires à l'entretien et à la gestion des réseaux d'eau, d'assainissement et des voiries.

Sont également autorisés :

- **en secteur Nj** : les abris de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 6m², et sans autres ouvertures que la porte d'entrée.
- **en secteur NI** : les constructions et installations d'équipements publics à caractère sportif et de loisir de plein air non motorisés.

Rappel : Dans l'ensemble de la zone, les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES - VOIRIE

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

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Pour toute nouvelle construction ou extension de bâtiment, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers. Le terrain devra avoir et conserver une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur, soit un minimum de 1000m².

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur 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.

Aucune dérogation ne pourra être admise pour quel que motif que ce soit.

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.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

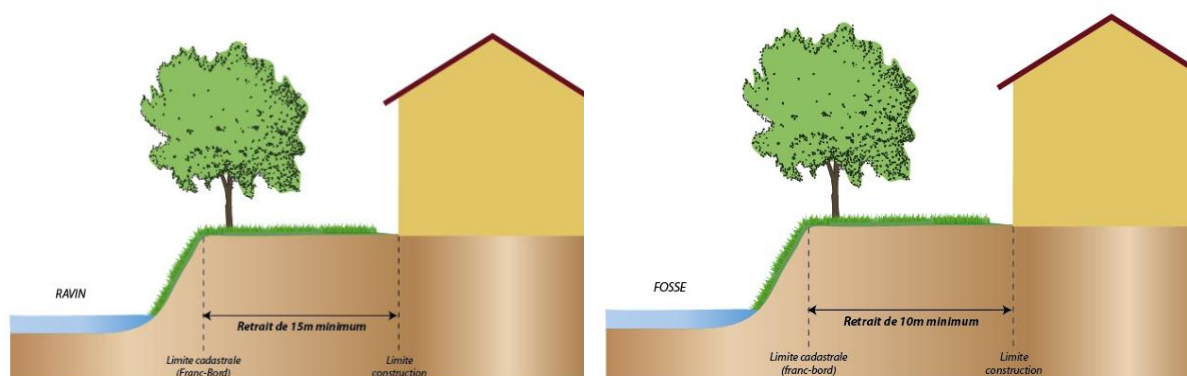
ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul de :

- - 35 mètres de l'axe de la RD40 ;
- - 15 mètres de l'axe de la Voie Verte ;
- - 5 mètres de l'emprise des autres voies.

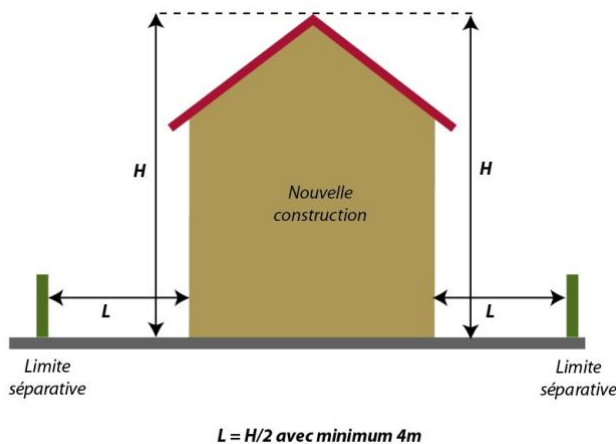
Conformément au zonage d'assainissement pluvial, les constructions doivent être implantées en retrait de :

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



ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur NI, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

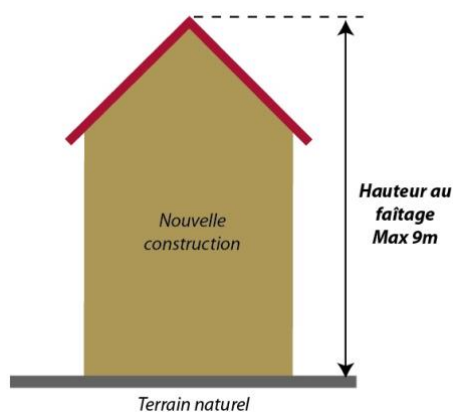
Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NI, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est de 9 mètres.



ARTICLE N11 - 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du paysage et de l'environnement.

Les constructions réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

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.

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 N12 - 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.

Les aires de stationnement ainsi que leur accès doivent recevoir un traitement de surface paysagé et végétalisé assurant leur insertion dans le milieu naturel et le site, et limitant au maximum l'imperméabilisation du sol.

ARTICLE N13 - 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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.