

**Plan Local d'Urbanisme**  
applicable au territoire de  
**DENICÉ**

Modification n° 2



**04. Règlement**  
en vue de remplacer le Règlement opposable

Vu pour être annexé  
à la délibération d'approbation  
en date du 29 mars 2018.

Le Président,  
Daniel FAURITE

A handwritten signature in blue ink, followed by the official seal of the Agglomération Villefranche Beaujolais. The seal is circular and contains a central figure holding a staff and a cross, surrounded by the text "AGGLOMERATION VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS" and "COMMUNITE D'AGGLOMERATION VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS SAUNE SAUNE".

---

## SOMMAIRE

---

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES « U ».....</b>	<b>7</b>
<i>CHAPITRE 1: ZONE UA.....</i>	<i>8</i>
<i>CHAPITRE 2 : ZONE UB.....</i>	<i>16</i>
<i>CHAPITRE 3 : ZONE UI.....</i>	<i>24</i>
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU ».....</b>	<b>30</b>
<i>CHAPITRE 1 - ZONE AU.....</i>	<i>31</i>
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A ».....</b>	<b>38</b>
<i>CHAPITRE 1 : ZONE A.....</i>	<i>39</i>
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES « ZONES N » .....</b>	<b>45</b>
<i>CHAPITRE 1: ZONE N.....</i>	<i>46</i>

# **Titre 1 - Dispositions Générales**

---

**Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R. 123.4 à R. 123.12 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision.**

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de DENICE (Rhône).

## **2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1 - Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R111-26, R 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

*Art. R. 111-2 : 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.*

*Art. R. 111-4 : 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 <sup>(1)</sup>.*

*Art. R. 111-26 : 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.*

*Art. R. 111-27 : 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 dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment:

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### **3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones:

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones.

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - UA
  - UB avec les secteurs UBa, UBar, UBL et UBr
  - UI
- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - AU avec les secteurs AU, AUa (vocation principale d'habitat) et AUa1 à vocation d'équipement
- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
  - A - zone agricole avec le secteur Ar
- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
  - N - zone de protection avec les secteurs NL, Nr et Nr1

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également:

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer

### **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U**

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après:

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux,

- d'entrepôts commerciaux,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - les clôtures et les murs de soutènement,
  - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
  - les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
    - parcs d'attractions ouverts au public,
    - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
    - aires de stationnement ouvertes au public,
    - dépôts de véhicules,
    - garages collectifs de caravanes,
    - affouillements et exhaussements de sol,
  - les carrières,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
  - les habitations légères de loisirs
  - les démolitions,
  - les coupes et abattages d'arbres,
  - les défrichements.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

## **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

(art. L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme créés par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :

- a. 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 ;
- b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- g. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

## **6 - ZONE A RISQUES NATURELS**

Les parties du territoire soumises à des risques naturels (inondation du Nizerand, instabilité des sols...) sont indiquées au plan de zonage par une trame spécifique.

## **7 – RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction des bâtiments en cas de destruction est possible dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la sécurité routière.

## **8 – PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Le territoire de la commune de DENICE n'est pas concerné par cette disposition, sauf dans les rayons de 500 mètres de la Chapelle de Chevenne et celui du Château de Montmelas, classés monuments historiques.**

## **9 – DEFINITIONS**

### **Annexe à l'habitation :**

Les annexes sont des constructions ou bâtiments isolés et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage d'habitation, exemples : abris de jardin, piscine, bûchers ou garages, etc... à proximité de l'habitation principale.

### **Piscine : .**

Une piscine est une construction dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol des constructions sauf mention spécifique pour la piscine.

## **Titre 2 - Dispositions applicables aux Zones urbaines dites « U »**

---

# CHAPITRE 1 : ZONE UA

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ...) correspond au Centre-Bourg de DENICE.**

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA.**

## RAPPELS

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311 -1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

## **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

a) les nouvelles constructions à usage :

- agricole, exceptées celles prévues à l'article UA2

b) les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique, ainsi que les carrières.

c) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs.

d) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes.

e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

a) L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes.

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.

c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements.

## **ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

## **VOIRIE :**

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

#### Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 331-10 du code de la santé publique.

## **ELECTRICITE ET TELEPHONE - CABLES ET ASSIMILES**

Les nouveaux réseaux dans les parties privatives devront être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques spécifiques.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

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

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 1 mètre, par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs,
- pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- pour les voies de desserte interne des opérations assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

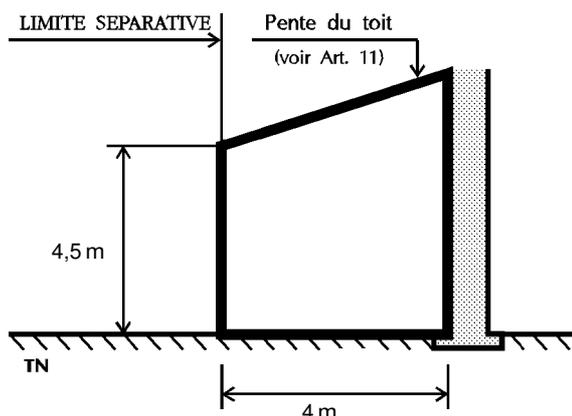
Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu).

Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Au delà d'une profondeur de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul exposées ci-après :

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4,5 mètres est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

c) Implantation des piscines :

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de tout point de la limite séparative. Le recul est calculé par rapport au bord intérieur du bassin (= eau, c'est à dire hors margelle).

Les dispositions des a) et b) ci-dessus ne sont pas exigées:

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour le territoire des opérations comportant au moins cinq logements assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe de l'opération,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- pour les constructions à usage d'annexe.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, soit 12 mètres au faitage maximum.

La hauteur des constructions à usage d'annexes et de stationnement ne devra pas excéder 4 mètres dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Ces dispositions ne sont pas exigées:

- pour les dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### ***Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel***

---

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### ***Aspect général bâtiments et autres éléments***

---

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

## **1 - Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex.: parpaings, béton grossier, etc...).

Les couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, et être conforme au nuancier présenté en mairie. La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...). Les couleurs trop vives sont interdites.

## **2 - Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles situés dans les zones naturelles où la pente doit être comprise entre 15 et 50 %.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être d'une coloration rouge nuancée.

## **3 - Clôtures**

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc...) avec la construction principale

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies. Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2 mètres

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 150 mètres de ce dernier.

## **ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 : ZONE UB**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, commerce, artisanat, bureaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif correspond généralement aux quartiers en continuité de la partie centrale de DENICE et aux hameaux.**

**Elle comprend des secteurs UBa (avec un assainissement individuel) et UBL (loisirs – sports – site du Champ de la Croix).**

**Certaines parties de la zone UB sont concernées par des zones de risques naturels:**

**- C1, C2, C3: crues des torrents et rivières torrentielles**

**Le secteur concerné par le risque d'inondation fait l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage.**

**Les secteurs UBr et UBar sont concernés par le risque de glissement de terrain (aléa faible G).**

**Dans les secteurs concernés, les prescriptions issues des études spécifiques jointes en annexe devront être observées.**

### **RAPPELS**

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

## **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

a) les constructions à usage :

- agricole (lorsqu'il s'agit d'un nouveau siège)

b) les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.

c) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs.

d) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public

- les dépôts de véhicules

- les garages collectifs de caravanes.

e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées

**De plus, dans le secteur de risque d'inondation repéré par une trame spécifique au plan de zonage, sont interdits :**

- Toute nouvelle construction

- Les extensions

- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes

## **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis **en zone UB et dans les secteurs UBa, UBar et UBr** :

a) L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes.

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.

c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements.

**Dans le secteur UBL:** les constructions et aménagements sous réserve qu'ils soient liés aux sports et loisirs.

**De plus, dans les secteurs UBar et UBr** : la hauteur des remblais et des décaissements sera inférieure à 1,5 m et la pente sera au maximum de 1V / 2H (V = verticale, H = Hauteur).

### **ARTICLE UB 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **ACCES :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### Eaux usées :

- a) Dans la zone UB et le secteur UBL :** le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire ; l'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) Dans le secteur UBa :** en l'absence d'un réseau public d'égout, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée, d'une extension de construction existante ou d'un changement de destination et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné en respectant la réglementation en vigueur et les dispositions du zonage d'assainissement.
- c) De plus, dans le secteur UBar :** les eaux usées seront obligatoirement évacuées dans le réseau collectif ou après traitement dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques d'érosion et de débordement (fossé, ruisseau) en aval.

### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**De plus, dans les secteurs UBr et UBar :** après stockage dans un bassin tampon, les eaux pluviales et les eaux non domestiques autorisées pourront être renvoyées dans le réseau collectif ou dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques d'érosion et de débordement (fossé, ruisseau) en aval.

### Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

## **ELECTRICITE, TELEPHONE ET CABLE ET ASSIMILES**

Ces réseaux doivent être enterrés dans les parties privatives.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

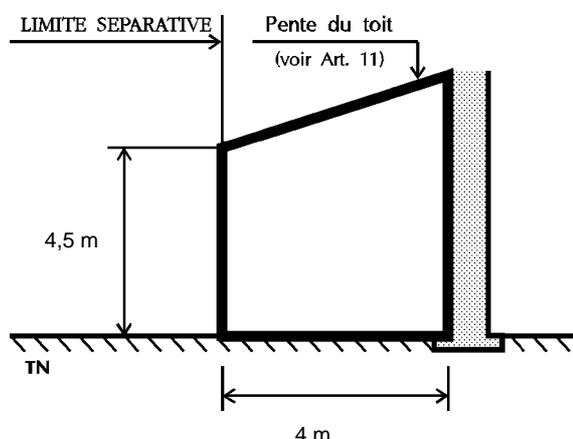
- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- pour les voies de desserte interne des opérations assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments .

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4,5 mètres est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres sans dépasser la hauteur existante.

### b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée sans être inférieure à 4 mètres.

### c) Implantation des piscines :

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de tout point de la limite séparative. Le recul est calculé par rapport au bord intérieur du bassin (= eau, c'est à dire hors margelle).

Les dispositions des a) et b) ci-dessus ne sont pas exigées:

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour le territoire des opérations comportant au moins cinq logements assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe de l'opération,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- pour les constructions à usage d'annexe-

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement, cette hauteur est fixée à 4 mètres.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- pour les aménagements, les extensions et reconstructions de bâtiments existants, sauf les changements de destination.

- **Dans le secteur UBa** :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,5 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### ***Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel***

---

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

## **1 - Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex.: parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, et être conforme au nuancier présenté en mairie. La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...). Les couleurs trop vives sont interdites.

## **2 - Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles situés dans les zones naturelles où la pente doit être comprise entre 15 et 50 %.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée.

## **3 - Clôtures**

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc...) avec la construction principale

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies. Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2 mètres

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 150 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées:

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce: 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à la restauration

## **ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la superficie du terrain.

c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

d) Dans les lotissements, ZAC ou permis groupés valant division comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

e) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 : ZONE UI**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale et industrielle: site de la Vallée du NIZERAND.**

### **RAPPELS**

- 
1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
  2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
  3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
  4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.
-

## **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'habitation sans lien avec des activités économiques
- b) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- c) Les parcs d'attractions ouverts au public
- d) Les dépôts de véhicules
- e) Les carrières

## **ARTICLE UI2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- a) Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques et sous réserve que la surface de plancher de cette construction d'habitation n'excède pas (120) m<sup>2</sup> et l'emprise au sol (50) % de celle de la construction à usage d'activité existante et autorisée.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements.

## **ARTICLE UI 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

**ACCES :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

## **VOIRIE :**

a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un pré-traitement spécifique.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales, le rejet des dites eaux n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

#### Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur, sauf pour la voirie interne communale.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, pour les constructions à usage d'annexes ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

En bordure de la voie interne communale, l'implantation à l'alignement est possible.

## **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) La construction en limite est autorisée à condition :
- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
  - qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI,
  - que la hauteur sur limite n'excède pas 6 mètres.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 12 mètres au faîtage.

- Cette règle ne s'applique pas :
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### ***Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel***

---

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

### ***Aspect général bâtiments et autres éléments***

#### **1 - Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Les couleurs claires et blanches sont interdites.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages translucides ainsi que les verres miroir sont interdits.

## **2 - Toitures**

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant. La couverture doit être foncée et mate et des bacs aciers sont admis comme matériaux de couverture, la couleur étant en harmonie avec le contexte environnant.

## **3 - Clôtures**

La hauteur maximum est de 2,00 mètres composés d'un treillis soudé de couleur vert doublé ou non d'une haie; les murs pleins en frange des voiries sont interdits et les portails sont à l'alignement.

### **ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UI 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des plantations d'accompagnement doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »**

---

## CHAPITRE 1 - ZONE AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

**Cette zone se subdivise en:**

- **des secteurs AU** ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique dans le cadre d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.
- **des secteurs AUa** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen termes selon les règles d'urbanisme des zones urbaines UB. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

**Le secteur AUa comprend les secteurs AUa1 et AUar1 réservés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**Le secteur AUar1 est concerné par le risque de glissement de terrain (aléa faible G1).**

### RAPPELS

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311 -1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

## **ARTICLE AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

## **ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1 - Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :**

**a)** Les constructions à usage:

- d'annexes ou de stationnement lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante.

**b)** Les clôtures et les murs de soutènement.

**c)** Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :

- l'aménagement et l'extension des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après les travaux, la surface de plancher\* n'excède pas 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol n'excède pas 300 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'activité économique,

- la reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

**d)** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

**2 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1, ci-dessus, sont admises celles visées au paragraphe ci-après:**

Selon les modalités suivantes:

**- dans les secteurs AUa:**

Sous forme d'opérations d'aménagement ou de construction s'inscrivant dans un schéma d'organisation portant sur l'ensemble du secteur concerné, ou sur une superficie de 5.000 m<sup>2</sup> de terrain ou constituant le solde de la zone, respectant les orientations d'aménagement de la zone AUa considérée.

**- dans les secteurs AUa1 et AUar1 :**

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur AUar1, la hauteur des remblais et de décaissements sera inférieure à 1,5m. et la pente sera au maximum de 1V / 2H (V=verticale, H=hauteur). Au delà de cette hauteur maximale ou si la pente n'est pas réalisable, les remblais et talus seront soutenus par des ouvrages de soutènements dimensionnés selon les règles de l'art et/ou par la mise en place de dispositions contre ravinement (risbermes, tapis anti-érosion etc ..)

**- dans les secteurs AU :** L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nécessite la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU de DENICE. Sont toutefois admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE AU3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **ACCES :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **VOIRIE :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AU 4 -DESSERTTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Dans le secteur AUa1, en l'absence d'un réseau public d'égout un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné en respectant la réglementation en vigueur et les dispositions du zonage d'assainissement.

Dans le secteur AUar1, les eaux usées seront obligatoirement évacuées après traitement dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques d'érosion et de débordement en aval

#### Eaux pluviales:

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. De plus, dans le secteur AUar1, après stockage dans un bassin tampon, les eaux pluviales et les eaux domestiques autorisées pourront être renvoyées dans le réseau collectif ou dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques d'érosion et débordement en aval.

#### Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

### Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

### **ELECTRICITE, TELEPHONE ET CABLE ET ASSIMILES**

Ces réseaux doivent être enterrés dans les parties privées.

### **ARTICLE AU 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

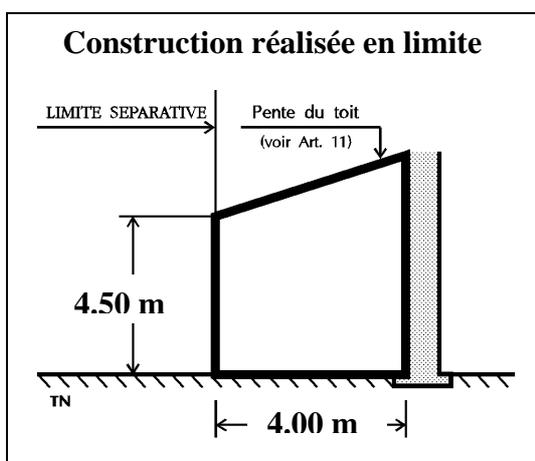
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée:

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- pour les voies de desserte interne des opérations assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments .

### **ARTICLE AU 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**



#### **a) Construction réalisée en limite de propriété :**

La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4,5 mètres est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres sans dépasser la hauteur existante **et pour les constructions édifiées simultanément.**

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété:

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (à l'exception des débords de toiture) au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée sans être inférieure à 4 mètres.

c) Implantation des piscines :

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de tout point de la limite séparative. Le recul est calculé par rapport au bord intérieur du bassin (= eau, c'est à dire hors margelle).

Les dispositions des a) et b) ci-dessus ne sont pas exigées:

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour le territoire des opérations comportant au moins cinq logements assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe de l'opération,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë,
- pour les constructions à usage d'annexe.

**ARTICLE AU 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

**ARTICLE AU 9 -EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage. Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à 4,5 mètres.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites ne s'appliquent pas:

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### ***Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel***

---

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux. En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...). Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel:

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### ***Aspect général bâtiments et autres éléments***

---

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

#### **1- Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex.: parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, et être conforme au nuancier présenté en mairie. La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...). Les couleurs trop vives sont interdites.

#### **2- Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 50 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles situés dans les zones naturelles où la pente doit être comprise entre 15 et 50 %.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être d'une coloration rouge nuancée.

### **3- Clôtures**

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc...) avec la construction principale

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies. Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

### **ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 150 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées:

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher dépasse 200 m<sup>2</sup>,  
1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse 200 m<sup>2</sup>,  
1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,  
1 place par chambre  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à la restauration.

### **ARTICLE AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la superficie du terrain.

c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

d) Il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération.

### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé

## **Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »**

---

## **CHAPITRE 1 : ZONE A**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

**Certaines parties de la zone A sont concernées par des zones de risques naturels:**

- **Le secteur Ar est concerné par le risque de glissement de terrain (aléa faible G1)**
- **C2, C3 : crues des torrents et rivières torrentielles**

**Dans les secteurs concernés, les prescriptions issues des études spécifiques jointes en annexe devront être observées.**

### **RAPPELS**

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311 -1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A2.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- a) Les constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- b) Le changement de destination d'anciennes constructions agricoles à condition qu'elles soient recensées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme et avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple: retenue collinaire, ouvrages hydrauliques...).
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
- f) Pour les bâtiments d'habitation existants, situés ou non dans la zone A, d'une emprise au sol au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
  - leurs piscines non couvertes (ou dont le système de couverture ne dépasse pas 0,50 mètres) sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
  - leurs annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

**De plus, dans le secteur Ar:** la hauteur des remblais et des décaissements sera inférieure à 1,5 m et la pente sera au maximum de 1V / 2H (V = verticale, H = hauteur).

## **ARTICLE A3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **EAU :**

Le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### Eaux usées :

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique (exemple effluents viticoles), avant la mise à l'égout.

b) Les effluents viticoles : après autorisation selon les capacités de la station d'épuration, un raccordement au réseau collectif d'assainissement est possible ; dans le cas inverse, l'assainissement autonome est obligatoire.

c) En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est obligatoire.

d) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**De plus, dans le secteur Ar** : les eaux usées seront obligatoirement évacuées dans le réseau collectif ou après traitement dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques d'érosion et de débordement (fossé, ruisseau) en aval.

#### Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

**De plus, dans le secteur Ar** : après stockage dans un bassin tampon, les eaux pluviales et les eaux non domestiques autorisées pourront être renvoyées dans le réseau collectif ou dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques d'érosion et de débordement (fossé, ruisseau) en aval.

#### Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point, excepté les débords de toiture, de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres de tout point de la limite séparative. Le recul est calculé par rapport au bord intérieur du bassin.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 20 mètres avec la piscine,
- 20 mètres avec toute nouvelle annexe.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m<sup>2</sup> au total pour les annexes,
- 50 m<sup>2</sup> pour les piscines.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 3,50 mètres pour les annexes aux habitations existantes,
- 12 mètres pour les autres constructions.

Cette disposition ne s'applique pas:

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- pour les aménagements, les extensions et les reconstructions de bâtiments existants, sauf les changements de destination.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### ***Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel***

---

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc...).

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple: mas provençal, chalet, style Louisiane, etc...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel:

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site,
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### ***Aspect général bâtiments et autres éléments***

---

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

#### ***1 - Façades***

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex.: parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, et être conforme au nuancier présenté en mairie. La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...). Les couleurs trop vives sont interdites.

#### ***2 - Toitures***

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 50 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles situés dans les zones naturelles où la pente doit être comprise entre 15 et 50 %.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être d'une coloration rouge nuancée.

### **3 - Clôtures**

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc...) avec la construction principale

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2 mètres

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

#### **Anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (n° A1 à A23 inclus)**

Les éléments architecturaux et les caractéristiques de ces bâtiments seront préservés: structure en pierre, ou ponctuellement en pisé, jambage, linteau des ouvertures, galerie et/ou auvent, couverture.

#### **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N »**

---

## CHAPITRE 1: ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle 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 leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend le secteur NL (loisirs – centre équestre).

**Certaines parties de la zone N sont concernées par des zones de risques naturels:**

Le secteur Nr est concerné par le risque de glissement de terrain (aléa faible G1).

Le secteur Nr1 concerné par le risque de glissement de terrain (aléa faible G2 ou aléas fort G3) est totalement inconstructible.

- G2, G3 : glissements de terrains
- C1, C2, C3 : crues des torrents et rivières torrentielles
- P1, P2, P3 : chutes de pierres et blocs
- Risques d'inondation repérés par une trame spécifique au plan de zonage

Dans les secteurs concernés, les prescriptions issues des études spécifiques jointes en annexe devront être observées.

### RAPPELS

- 1- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- 3- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311 -1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N2.

**De plus, dans le secteur Nr1:** toute construction et le changement de destination des constructions existantes.

**Dans le secteur de risque d'inondation repéré par une trame spécifique au plan de zonage :**

- Toute nouvelle construction
- Les extensions
- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions:

- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- c) L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants dans la limite 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- d) **Dans le secteur NL**: les constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de loisirs et de sports équestres y compris l'hébergement.
- e) **Pour les bâtiments d'habitation existants**, situés ou non dans la zone N, d'une emprise au sol au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
  - leurs piscines non couvertes (ou dont le système de couverture ne dépasse pas 0,50 mètres) sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
  - leurs annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

**De plus, dans le secteur Nr**: la hauteur des remblais et des décaissements sera inférieure à 1,5 m et la pente sera au maximum de 1V / 2H (V = verticale, H = hauteur).

**ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

**ACCES:**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**VOIRIE:**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **EAU :**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

b) En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome.

**c) Dans le secteur NL :** les constructions occasionnant des rejets devront obligatoirement être raccordées au réseau collectif d'assainissement assorti, éventuellement, d'un pré-traitement.

**d) Dans le secteur Nr :** les eaux usées seront obligatoirement évacuées dans le réseau collectif ou après traitement dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques d'érosion et de débordement (fossé, ruisseau) en aval.

#### **Eaux pluviales :**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

**De plus, dans le secteur Nr :** après stockage dans un bassin tampon, les eaux pluviales et les eaux non domestiques autorisées pourront être renvoyées dans le réseau collectif ou dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques d'érosion et de débordement (fossé, ruisseau) en aval.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, excepté les débords de toiture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres de tout point de la limite séparative. Le recul est calculé par rapport au bord intérieur du bassin.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 20 mètres avec la piscine,
- 20 mètres avec toute nouvelle annexe.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m<sup>2</sup> au total pour les annexes,
- 50 m<sup>2</sup> pour les piscines.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées n'excédera pas 9 mètres au faîtage, sauf pour les annexes aux habitations existantes où elle sera limitée à 3,50 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas:

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- aux aménagements et extensions du bâti existant,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

**Secteur NL**: la hauteur des constructions autorisées ne dépassera pas 9 mètres au faîtage.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### ***Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel***

---

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple: mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel:

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### ***Aspect général bâtiments et autres éléments***

---

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

#### ***1 - Façades***

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex.: parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, et être conforme au nuancier présenté en mairie. La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...). Les couleurs trop vives sont interdites.

#### ***2 - Toitures***

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 50 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles situés dans les zones naturelles où la pente doit être comprise entre 15 et 50 %.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée.

### **3 - Clôtures**

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc...) avec la construction principale.

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

#### **Anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (n° A1 à A23 inclus)**

Les éléments architecturaux et les caractéristiques de ces bâtiments seront préservés: structure en pierre, ou ponctuellement en pisé, jambage, linteau des ouvertures, galerie et/ou auvent, couverture.

#### **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.