

TITRE 1 :

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champs d'application territoriale du PLU
2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
3. Division des territoires en zones
4. Adaptations mineures
5. Reconstruction en cas de sinistre
6. Procédures d'occupations et utilisations du sol sur l'ensemble des zones.
7. Rappel et dispositions concernant l'ensemble des zones

1. Champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Rozier en Donzy. Il a pour objectif de connaître les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité de l'architecture et de l'environnement. Cf *article 123 du code de l'urbanisme*.

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Dans le cadre du code de l'urbanisme, sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Article L111.9 : concernant le sursis à statuer
- Article L111.10 : concernant le sursis à statuer
- Article L421.4 : concernant le droit de préemption urbain
- Article L315.2.1 : concernant les règles d'urbanisme des lotissements
- Article R111.2 : concernant la sécurité et la salubrité publique
- Article R111.3.1 : concernant les nuisances sonores
- Article R111.3.2 : concernant le patrimoine archéologique
- Article R111.4 : concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- Article R111.7 : concernant la contribution du constructeur aux équipements.
- Article R442.2 : concernant la protection des paysages
- Article R111.14.2 : concernant le respect de l'environnement
- Article R111.15 : relatif aux directives d'aménagement national
- Article R111.21 : concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

(Cf annexe 1 du présent règlement)

Demeurent également applicables :

- Le Code de la Santé publique
- Le Code Civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de la voirie Routière
- Le Code des Communes
- Le Code Rural et Forestier
- Le Règlement Sanitaire et départemental...

Par ailleurs, toute occupation ou utilisation du sol est tenu de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU. (Cf plan et listing dans les pièces n°3.3 et n°5 du présent PLU)

Enfin, prévalent au PLU, notamment :

- les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Les législations relatives au développement et à la protection de la montagne (« dite Loi Montagne).
- Les législations relatives à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

Ainsi que toutes les législations concernant la protection, l'aménagement et le développement du territoire.

Compatibilité des règles de lotissement et de celles du PLU :

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celle d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant cinq ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Depuis le 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le conseil municipal.

Précision concernant les sites et paysages

Conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le rapport de présentation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette mesure s'applique aux carrières, mouvements de sol, plantations arbustives et forestières et, d'une manière générale, tous travaux ayant un impact visuel.

3. Division du territoire en zones

Tableau de rappel des correspondance des zonages POS/PLU :

POS	PLU
U	U
NA	AU
NB	SUPPRIMEE
NC	A
ND	N

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles équipées ou non (AU, A, N) :

ZONES URBAINES

. Les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

- La zone UB correspond au bourg historique
- La zone UC correspond aux bassins d'habitats plus récents et équipés en périphérie. Elle comprend une zone UCa qui correspond à la spécificité du quartier boisé de Mussy.
- La zone UF qui correspond à la zone d'activités existante
- La zone ULs qui correspond à la zone d'activités sportives et de loisirs existante.

ZONES D'URBANISATION FUTURE

. Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- La zone AUa est à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble à vocation résidentielle.
- Les zones AU strictes sont des réserves pour l'urbanisation future (après le remplissage des zones AUa elles pourront être ouvertes partiellement ou en totalité par modification du PLU.
- La zone AUF est à urbaniser pour les besoins économiques.
- La zone AULs est à urbaniser pour les besoins d'équipements, sportifs, touristiques et de loisirs.

ZONES AGRICOLES et ZONES NATURELLES A PROTEGER

- La zone A correspond à un territoire agricole strictement protégé.
- La zone N
Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'extension et la rénovation sont possibles.
 - o Elle recense en Nh (pastillage) les constructions d'habitat existantes enclavées dans la zone A et pouvant être développées.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan (Cf plan dans les pièces n°3.1 et n°3.2 du présent PLU) et repérés par leurs indices respectifs.

Le PLU définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général (article L123.9 et R123.32 du code de l'urbanisme).

L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un n°. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés (*Cf pièce n°5 du présent PLU*).

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L130.1 du code de l'urbanisme).

(*Cf plans de zonage n°3.1 et 3.2 du présent PLU*).

4. Adaptations mineures

« Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne font l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article L123.1 du code de l'urbanisme

Par « adaptation mineure », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Il est à noter que la hauteur et l'aspect des constructions ne constitue pas une adaptation mineure.

On peut cependant préciser que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5. Reconstruction en cas de sinistre.

(article L.11.3 du code de l'urbanisme)

Zones urbanisées

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

Zones naturelles

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés par le feu ne respectant pas le règlement du PLU, peut être autorisée à la condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivant le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé). Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

6. Procédures d'occupations et utilisations du sol sur l'ensemble des zones.

Le permis de construire (article L421.1 du Code de l'Urbanisme)

Il est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de constructions.

Le permis de démolir (article L430.1 du Code de l'Urbanisme)

Il est obligatoire dans les périmètres de protection des monuments historiques, des monuments naturels, des sites protégés et plus largement pour toutes les communes de plus de 10 000 habitants.

L'autorisation préalable

Elle est nécessaire notamment pour :

- Les coupes et élagages d'arbres dans les espaces boisés classés.
- Les constructions dans les espaces boisés classés.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- Les installations classées « dangereuses, inconfortables et insalubres ».
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les lotissements.

La déclaration préalable

Elle est nécessaire pour :

- L'édification de clôture

La permission de voirie

Elle est nécessaire pour :

- Les modifications ainsi que les créations d'accès privés sur la route départementale n°58 (cf paragraphe suivant, accès et voirie).

7. Rappel et dispositions concernant l'ensemble des zones

Le règlement définit le droit d'occuper et d'utiliser le sol en répondant à 3 questions relatives :

- La nature de l'occupation du sol (articles 1 & 2)
- Les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13)
- Les possibilités maximales du sol (article 14)

Il convient d'observer que seul les articles 6 & 7, représentant les conditions d'implantation des constructions, sont obligatoires.

Nature de l'occupation du sol		
	Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
	Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
Conditions de l'occupation du sol		
	Article 3	Accès et voirie
	Article 4	Desserte par les réseaux
	Article 5	Caractéristiques des terrains
	Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
	Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives
	Article 8	Implantation des constructions sur une même propriété
	Article 9	Emprise au sol
	Article 10	Hauteur
	Article 11	Aspect extérieur
	Article 12	Stationnements des véhicules
	Article 13	Espaces publics, espaces libres et plantations
Les possibilités maximales du sol		
	Article 14	Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Accès et voirie (article 3.1 règlement de zone)

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les modifications ainsi que les créations d'accès privés sur les routes départementales n°27 et 59 devront faire l'objet d'une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre du code de la voirie routière (application de l'article L.113.2 du code de la voirie routière). Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

. La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Le regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600m.
- Le respect des distances de visibilité des accès.

. A noter cependant que la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle adjacente.

. Dans les zones AU et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Cf articles :

- L152-1 du Code de la Voirie Routière
- L113-2 du Code de la Voirie Routière
- L110 du Code de l'Urbanisme,
- L111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- R123-9 du Code de l'Urbanisme,
- Décision du Conseil Général en date du 30 juin 2003

Marges de recul des constructions et recul des obstacles latéraux :

Les valeurs des marges de recul (cf plan de zonage) sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe de route existante (15m pour les routes départementales de 3^e catégorie). Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure de la route départementale.

CATEGORIE	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
27, catégorie 3	15m	15m
59, catégorie 3	15m	15m

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante:

Au-delà des portes d'agglomération les marges de recul pourront tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles devront alors être égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- La demi assiette de la route projetée,
- Une fois et demi le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée,
- Une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

Recul des obstacles latéraux :

Le recul à observer est de 7m du bord de chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Recul des extensions de bâtiments existants :

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncé pour les obstacles latéraux (7m du bord de chaussée, 4m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment à l'intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Cf articles :

- L110 du Code de l'Urbanisme,

- L111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- R111-2 du Code de l'Urbanisme,
- R123-9 du Code de l'Urbanisme,
- Décision du Conseil Général en date du 30 juin 2003

Concernant la sécurité des constructions situées en contre bas de la route :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (délégation aux infrastructures).

Cf articles :

- R111-2 du Code de l'Urbanisme,
- Décision du Conseil Général en date du 30 juin 2003

Concernant l'écoulement des eaux pluviales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- Le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales ;
- La création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors des travaux d'aménagement des routes départementales.

Cf articles :

- Article 640 du Code Civil
- Décision du Conseil Général en date du 30 juin 2003

Concernant le stationnement :

Une largeur de chaussée de 6m10 pour les chaussées à deux voies et de 3,05m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6m10 pour les doubles sens et 3.05m pour les sens uniques.

Cf articles :

- L110 du Code de l'Urbanisme,
- L123-1 du Code de l'Urbanisme
- Décision du Conseil Général en date du 30 juin 2003

Desserte par les réseaux d'eau potable (article 4.1 règlement de zone)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

Rappel des dispositions à appliquer en matière de sécurité incendie :

La commune doit fournir au service de la Protection Civile, en trois exemplaires, un plan topographique au 1/10000^{ème} avec :

- nom des hameaux ou lieux dits
- relevé des points d'eau
- rivières et canaux
- mares et étangs
- citernes de plus de 30 m3 et leur contenance
- réservoirs de distribution ou d'équilibre d'eau avec indication de leur capacité

Il est souhaitable que les canalisations d'eau potable desservant leur industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public aient un diamètre interne égal ou supérieur à 100 mm, afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS GI – 213°) implantés soient alimentés correctement.

La distance maximum entre deux poteaux d'incendie doit être de 400 mètres en agglomération et 800 mètres hors agglomération.

Desserte par les réseaux d'assainissement et assainissement autonome (article 4.2 règlement de zone)

Toute construction neuve doit, s'il existe, être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (lorsqu' il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un bassin tampon d'un minimum de 5m³ doit équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit des eaux pluviales lors des orages exceptionnels.

Par ailleurs, le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

Desserte par les réseaux d'électricité (article 4.3.1 règlement de zone)

Les réseaux de distribution en électricité haute tension, basse tension et branchements devront être réalisés en souterrain.

Tout cas d'impossibilité technique de mise en souterrain pour la haute tension et la basse tension sera validé au préalable par l'autorité concédante.

Télécommunication, téléphone, réseau câblé (article 4.3.2 règlement de zone) :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que les précâblages des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme).

Dans les ensembles pavillonnaires, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE TÉLÉCOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Eclairage public (article 4.3.3 règlement de zone) :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine. Le matériel d'éclairage sera soumis à l'approbation de la commune.

Tout cas d'impossibilité technique de mise en souterrain pour la haute tension et la basse tension sera validé au préalable par l'autorité concédante.

Implantation par rapport aux voies et emprises publique (article 6.1règlement de zone) :

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (si il a lieu) est autorisée.

Espaces publics, espaces libres et plantation (article 13.1 règlement de zone)

Le conseil général développe une politique ciblée de requalification paysagère. Dans ce cadre, il demande que d'éventuels nouveaux réseaux aériens soient réalisés en technique discrète (souterrain, mis en façade...) :

- Dans les rues déjà traitées selon ces techniques
- Dans les périmètres de protection des monuments historiques et les ZPPAUP
- Dans le périmètre bâti de villages labellisables
- Dans les secteurs les plus circulés et donc vus, à savoir le long des routes départementales en agglomération.

CHAPITRE 9 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone :

Zones de richesses naturelles qu'il convient de protéger notamment en raison de la valeur agricole des sols.

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, bungalow, mobiles home et similaires sont interdits.
- Les dépôts de véhicules hors d'usages.
- Les carrières.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles existantes (sous réserve de dérogation).

Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante, tel que camping à la ferme.

Dans le cadre de la restauration de bâtiments existants, les fermes auberge, gîtes d'étapes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes liés à l'exploitation.

Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation agricole.

Les constructions annexes (garages, piscines etc....) à condition qu'elles soient liées aux habitations autorisées.

Les installations classées et travaux divers compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Section 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour des abris d'animaux.

L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé suivant les indications du service responsable de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales n°27 et 59, les nouveaux accès carrossables directs sont interdits ou devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général en application de l'article L-2 du code de la voirie routière ainsi que de l'arrêté du Conseil Général du 30 mars 1988. Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales :

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de la construction, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un bassin tampon doit équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité techniques des adaptations pourront être acceptées.

Eaux usées :

Assainissement autonome

En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur.

Article A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour les maisons d'habitation, la surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter

- Soit en retrait minimum de 10m de l'axe des voies publiques
- Soit en retrait minimum de 3m de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, la réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

Article A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5mètres.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise, de même que son extension pour des impératifs techniques (élevages,...).

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres pourront être édifiées en limite séparative.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A 10 – HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions au faîtage ne doit pas excéder :

- Pour les habitations : 9mètres
- Pour les bâtiments agricoles : 14mètres

Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'installations à caractère technique (silo, etc....).

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis ne peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 de perspectives monumentales ».

En conséquence, des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient.

Par ailleurs, a titre exceptionnel, tout projet d'expression contemporaine et innovant ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture sobre, parfaitement intégrée au contexte paysagé (bâti et naturel) et économe d'espace pourra être accepté.

11.2. Modifications portant sur les bâtiments d'architecture traditionnelle

La restauration de bâtiments anciens devra être réalisée dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification. Elle devra également respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Rozier en Donzy, notamment présenter des volumes et une composition des façades qui soient respectueux de l'aspect initial du bâtiment.

Les ouvrages en pierre devront, autant que possible, conserver leurs aspects initiaux. Pour les bâtiments anciens de construction saine, il est recommandé de

- ravalement des façades,
- faire ressortir l'appareillage originel,
- utiliser des matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre
- garder aux percements des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin.

Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des bâtiments annexes à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge terre cuite

sauf pour les bâtiments agricoles pouvant employer d'autres matériaux.

11.3. Modifications portant sur les bâtiments autres que ceux définis au paragraphe 11.2

La restauration, l'extension, la surélévation ou tout autre aménagement des bâtiments existants devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures et par une disposition et des proportions cohérentes de sa volumétrie et des ouvertures à créer.

11.4 Aspect des constructions neuves

11 .4.1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.... Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrivent sous un seul plan. Les portes, porte fenêtres et fenêtres seront de préférence couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation. Les gaines de cheminées en saillies, en pignon ou en façade sont interdites. Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc....

Ces prescriptions s'appliquent également à l'implantation et la construction d'annexes et d'abris pour animaux.

11 .4.2 Implantation et volumes

Les constructions doivent adopter une trame approximativement orthogonale et continue sur toute la hauteur du bâti sous réserve des contraintes du parcellaire.

Les constructions doivent présenter le faîtage dominant (ou la façade principale) parallèle ou perpendiculaire à la limite d'emprise publique ou aux limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être adaptées à la morphologie du terrain naturel.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines.

11 .4.3 Toitures

Les toitures doivent avoir au minimum 2 pans par volume dans le sens convexe. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. L'inclinaison des différents pans doit être identique et comprise entre 25% et 45%.

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

Les annexes accolées à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan.

Les couvertures des serres, des vérandas et de piscine pourront être translucides.

11 .4.5 Façades

Les façades pourront être réalisés soit en aggro béton enduit, soit en bardage bois, soit en bardage métallique à condition qu'il ne présente pas des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses ou agressives.

Les tons vifs sont à exclure.

11 .4.5 Autres constructions

- Les stockages de gaz seront de préférence dissimulés et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment et devront avoir un impact limité depuis l'espace public.
- Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- Les paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf contrainte technique justifiée.

11.5 Tenue des parcelles

Les constructions quelles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création de constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures.

Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les constructions ou installations à usage agricole doivent être accompagnées d'un traitement végétal.

Les dépôts permanents doivent être ceints d'une haie vive.

Section 3 **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 5 : **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa**

Caractère de la zone :

Zones naturelles peu ou pas équipées contiguës au bourg. De vocation résidentielle pouvant accueillir des services elles sont urbanisables pendant la durée du PLU sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Proches du bourg, ces territoires nécessitent d'être organisés dans leur développement afin d'assurer une continuité avec le bourg existant : ils devront donc respecter les orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (document 3.2 chapitre A1 et A2 du présent Plan Local d'Urbanisme).

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les installations classées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, bungalow, mobiles home et similaires sont interdits.

Article AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone.

Le parti d'aménagement proposé ne doit pas créer d'enclaves impossibles à desservir ou inconstructibles.

Section 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, des biens et des personnes. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique ; En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Lorsque un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales n°27 et 59 devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général en application de l'article L-2 du code de la voirie routière ainsi que de l'arrêté du Conseil Général du 30 mars 1988. Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics.

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les lotissements, les voiries devront comporter un espace d'une largeur minimale de 1m20 réservé aux piétons, matérialisé et protégé de la chaussée.

Article AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

4.2. Assainissement :

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.

- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un bassin tampon d'un minimum de 5m³ doit équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité techniques, des adaptations pourront être acceptées.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

4.3. Réseaux secs :

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

Télécommunications :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Article AUa 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article AUa 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futures si la façade sur rue n'excède pas 6m00 de haut.
- Soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait minimum de 4m.

D'une façon générale, l'implantation des constructions doit prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

Par ailleurs, lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours qui permettrait leur aménagement ultérieur.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Dans tous les cas les surfaces laissées par le recul seront traitées en continuité avec l'espace public.

Article AUa 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative à l'autre
- Soit sur au moins une limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3m50 ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de :
 - o Juxter cette construction
 - o Respecter sa hauteur.
- Soit en retrait à une distance qui ne peut être inférieure à 3 mètres et doit être calculé selon la formule :

Distance entre la limite et la construction = hauteur du bâtiment X 0.5

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

Article AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal.

Toutefois, les piscines, serres, verandas et les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 20m² ne sont pas soumis à cette disposition à condition qu'ils ne dépassent pas 3m50 de haut.

Article AUa 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article AUa 10 – HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et superstructures sont exclus.

Elle doit être en harmonie avec les constructions voisines et ne pas excéder 9m00 au faîtage (soit un rez de chaussée et deux niveaux). L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis.

Par ailleurs, la hauteur des constructions implantées en alignement de la limite de voirie est limitée à 6m00 de haut.

Article AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis ne peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 de perspectives monumentales ».

En conséquence, des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis l'espace public.

Par ailleurs, a titre exceptionnel, tout projet d'expression contemporaine et innovant ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture sobre, parfaitement intégrée au contexte paysagé (bâti et naturel) et économe d'espace pourra être accepté.

11.2. Modifications portant sur les bâtiments d'architecture traditionnelle

La restauration de bâtiments anciens devra être réalisée dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification. Elle devra également respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Rozier en Donzy, notamment présenter des volumes et une composition des façades qui soient respectueux de l'aspect initial du bâtiment.

Les ouvrages en pierre devront, autant que possible, conserver leurs aspects initiaux. Pour les bâtiments anciens de construction saine, il est recommandé de

- ravalement des façades,
- faire ressortir l'appareillage originel,
- utiliser des matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre
- garder aux percements des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin.

Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des bâtiments annexes à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge terre cuite de forme canal, romane ou similaire.

11.3. Modifications portant sur les bâtiments autres que ceux définis au paragraphe 11.2

La restauration, l'extension, la surélévation ou tout autre aménagement des bâtiments existants devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures et par une disposition et des proportions

cohérentes de sa volumétrie et des ouvertures à créer.

11.4 Aspect des constructions neuves

11 .4.1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.... Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrivent sous un seul plan. Les portes, porte fenêtres et fenêtres seront de préférence couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation. Les gaines de cheminées en saillies, en pignon ou en façade sont interdites. Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc....

Ces prescriptions s'appliquent également à l'implantation et la construction d'annexes.

11 .4.2 Implantation et volumes

Les constructions doivent adopter une trame approximativement orthogonale et continue sur toute la hauteur du bâti sous réserve des contraintes du parcellaire.

Les constructions doivent présenter le faîtage dominant (ou la façade principale) parallèle ou perpendiculaire à la limite d'emprise publique ou aux limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être adaptées à la morphologie du terrain naturel.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine.

11 .4.3 Toitures

Les toitures doivent avoir 2 pans minimums par volume dans le sens convexe. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. L'inclinaison des différents pans doit être identique et comprise entre 25% et 45%.

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

Les annexes accolées à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan. Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine.

11 .4.4 Couverture

Les couvertures seront exécutées en tuiles en terre cuite de couleur rouge brique, d'aspect extérieur semblable à la tuile « romane » ou « canale ».

D'autres types de couvertures pourront être autorisées selon la situation de la parcelle, la taille de la construction et le caractère du site sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant.

Les débords de toiture en pignon sont limités à 50cm.

Les couvertures des vérandas, des serres et des piscines pourront être translucides.

11 .4.5 Façades

Toutes les façades devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant. Les projets d'expression contemporaine resteront sobres, sans ajouts de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne soient pas justifiés.

Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect peuvent également être mis en œuvre.

Les tons vifs sont à exclure.

Façades commerciales

Les devantures des magasins et tous les accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs, etc. ...) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre en évitant tout pastiche d'architecture ancienne.

Aucun dispositif de plaquage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du rez de chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc....).

D'une façon générale, les couleurs devront s'harmoniser avec la façade. Les couleurs criardes sont à proscrire.

11.4.6 Autres constructions

- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment et devront avoir un impact limité depuis l'espace public.
- Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- Les paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf contrainte technique justifiée.

11.4.7 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Leur aspect doit permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non contiguës.

Par ailleurs, elles ne devront pas entraver la sécurité de la voirie.

Elle n'excéderont pas : une hauteur de 1m50 (comprenant un muret de 60cm maximum et un élément ajouré d'un maximum de 0m90 en limite de voirie communale). Ce dernier peut être doublé par une haie végétale constituée de préférence d'essences locales (noisetier, charmille...)

11.5 Tenue des parcelles

Les constructions quel qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Article AUa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les habitations collectives :
 - 1 place par logement pour les T2
 - 1,5 places par logement pour les T3 et au-delà.
- deux places par logement pour les maisons individuelles

Pour les autres constructions :

Les stationnements devront être adaptés aux besoins

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300mètres du premier les surplus de stationnements qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Par ailleurs, il peut être quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéa 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Cf. annexe 2 du présent règlement

A noter que pour les opérations de réhabilitation, cette règle ne s'applique pas.

Article AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 5 logements, des espaces verts communs à tous les lots d'une surface minimum de 1% de la surface du terrain support de l'opération d'ensemble devront être aménagés en aires de jeux.

Section 3 **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Article AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

CHAPITRE 7 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF**

Caractère de la zone :

Zone naturelle destinée à accueillir des activités artisanales des petites industries et des activités commerciales

Les projets menées sur cette zone devront prendre en considération les orientations d'aménagement inscrites au document 2.2 chapitre B4 du présent Plan Local d'Urbanisme

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les articles AUF 1 & 2 sont identiques à ceux de la zone UF.

Section 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les articles AUF 3 à 13 sont identiques à ceux de la zone UF.

Section 3 **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

L'article AUF 14 est identique à celui de la zone UF.

CHAPITRE 3 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

Caractère de la zone :

Zone construite réservée aux activités artisanales, aux petites industries et aux activités commerciales

Ce territoire, renforcé par une zone AUF doit être organisé pour lui permettre de se développer. C'est tout l'enjeu de l'orientation d'aménagement inscrite au document 2.2 chapitre B4 du présent Plan Local d'Urbanisme et à laquelle les projets menés sur cette zone doivent s'adapter.

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions d'habitations isolées autres que celles définies à l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, mobiles home et similaires
- Les parcs de jeux, aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Article UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter le dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités antérieures ou simultanées de la zone, et que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 200m2.
- Les dépôts à condition qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.

Section 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UF 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, des biens et des personnes. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Lorsque un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, 8 m de plateforme pour permettre un classement ultérieur de la voirie communale.

De plus, elles doivent permettre le croisement des véhicules lourds et comporter au moins un trottoir.

Article UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques (telles que captage, forage ou puits particulier), sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété).
- Dans tous les cas, le constructeur doit prévoir, à sa charge, la mise en place :
 - d'une cuve de rétention d'eau pluviale (pour minimiser l'impact des précipitations abondantes) d'un minimum de 5m³. En fonction de la superficie couverte le service instructeur pourra demander une capacité de rétention proportionnelle à la taille de la construction.
 - d'un séparateur d'hydrocarbure.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

4.3. Réseaux secs :

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

Télécommunications :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Article UF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

Article UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 3 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Article UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.
- Soit le long des limites séparatives.

Article UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

Article UF 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain support de la construction.

Article UF 10 – HAUTEUR

La hauteur au faîtage est limitée à 12 mètres, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Article UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis ne peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 de perspectives monumentales ».

En conséquence, des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis l'espace public.

Par ailleurs, a titre exceptionnel, tout projet d'expression contemporaine et innovant ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture sobre, parfaitement intégrée au contexte paysagé (bâti et naturel) et économe d'espace pourra être accepté.

11.2 Aspect des constructions neuves

11 .2.1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc....

Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrivent sous un seul plan. Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc....

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

11 .2.2 Toitures

Les toitures doivent avoir au minimum 2 pans par volume dans le sens convexe. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. L'inclinaison des différents pans doit être identique et sera inférieure à 45%.

Les annexes accolées à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan.

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

11 .2.3 Matériaux

Les couvertures seront exécutées en tuiles en terre cuite de couleur rouge brique, d'aspect extérieur semblable à la tuile « romane » ou « canale ».

Les couvertures des vérandas et des serres pourront être translucides.

Pour les bardages, Les matériaux présentant des qualités de brillance et des couleurs agressives sont interdits.

Façades commerciales

Un soin particulier devra être porté aux devantures des magasins et à toutes les entrées qui devront être traitées de façon à mettre en évidence leur activité.

Les dépôts de matériels et autres espaces techniques, devront être mis en retrait de la voie publique, de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles.

11 .2.5 Autres constructions

- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment et leur impact visuel devra être limité depuis l'espace public.
- Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides doivent être intégrés aux clôtures et aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- Les paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf contrainte technique justifiée.

11 .2.6 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Leur aspect doit permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non contiguës.

Par ailleurs, elles ne devront pas entraver la sécurité de la voirie et n'excéderont pas :

- une hauteur de 1,50 mètres si elles sont pleines
- une hauteur de 2 mètres (comprenant un muret de 60cm maximum) si elles sont ajourées. Ce dernier peut être doublé par une haie végétale obligatoirement constituée d'essences locales.

11.3 Tenue des parcelles

Les constructions quelqu'en soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés en périphérie de la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Article UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 6 places de stationnement et un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché.

Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être en gazonnés.

Les dépôts stockages et décharges seront entourés d'un écran de verdure à feuillage persistant.

Section 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 8 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AULs**

Caractère de la zone :

Zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements collectifs d'activités de sports, loisirs ainsi que de services notamment liés à la vocation touristique de la commune.

Celle-ci inclue des dispositions particulières prises en application de l'article L111.1.4 relatif aux entrées de ville afin de garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur concerné.

Les projets menées sur cette zone devront donc prendre en considération les orientations d'aménagement inscrites au document 2.2 chapitre B3 du présent Plan Local d'Urbanisme

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les articles AULs 1 & 2 sont identiques à ceux de la zone ULs.

Section 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les articles AULs 3 à 13 sont identiques à ceux de la zone ULs.

Section 3 **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

L'article AULs 14 est identique à celui de la zone ULs.

APRES MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 10 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone :

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité de ses sites, de son milieu naturel et de ses paysages.

Elle comprend

- **un pastillage Nh qui détermine les constructions déjà existantes en zone A pouvant être développées dans les conditions de la zone N : Un périmètre de 20mètres autour des volumes actuels est reporté au plan de zonage**

Les projets menées sur ces zones devront donc prendre en considération les orientations d'aménagement inscrites au document 2.2 chapitre D du présent Plan Local d'Urbanisme

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.
- **Il est rappelé qu'en application de l'Article L 130-1 du code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement est interdit sur les parcelles classées en espace boisé.**

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- L'extension ou l'aménagement des constructions existantes, d'une surface au sol minimum de 50m² avec un maximum de 300m² de surface hors œuvre nette.
- L'équipement, pour les constructions existantes, de piscines et d'annexes (abris de jardin, garage...) dans la limite de 40m² et à condition que ces derniers ne soient pas construits à l'usage d'un futur logement.
- Les abris d'animaux d'une surface inférieure à 40m².
- L'extension et la transformation des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés à la date d'approbation du PLU sont admises dans les conditions suivantes :
 - o Que la surface de planchers hors œuvre nette totale n'excède pas 300m².
 - o Que dans le cadre d'une extension d'un bâtiment, aucun logement supplémentaire ne soit créé.

- L'aménagement de locaux existants pour des activités touristiques tels qu'auberge, gîtes d'étapes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et des dangers.
- L'aménagement de locaux existants pour des activités artisanales et leurs extensions sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et des dangers.

Section 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Le long des routes départementales n°27 et 59, les nouveaux accès carrossables directs sont interdits ou devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général en application de l'article L-2 du code de la voirie routière ainsi que de l'arrêté du Conseil Général du 30 mars 1988. Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau séparatif ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnées à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

Assainissement autonome

En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur (*cf. diagnostic du présent PLU, chapitre contraintes et usages domestiques*).

La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

4.3. Réseaux secs :

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité et branchements devront progressivement être réalisés en souterrain.

Télécommunications et éclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain.

Article N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter

- Soit en retrait minimum de 10mètres de l'axe des voies publiques
- Soit en retrait minimum de 3mètres de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés à l'alignement des voies publiques peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- L'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

Par ailleurs, si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Article N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives lorsqu'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,50mètres ou si il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine.

Les constructions peuvent s'implanter à une distance des limites séparatives égale à leur demie hauteur sans être inférieure à 3mètres.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit accolées au bâtiment existant soit à une distance maximum de 3m50.

En zone Nh les annexes, piscines et abris d'animaux (tels que définis à l'article N2) pourront être implantés à l'intérieur du périmètre défini par le zonage.

En zone N, les annexes, piscines et abris d'animaux (tels que définis à l'article N2) devront être implantés à une distance de 20 mètres maximum des constructions existantes.

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 – HAUTEUR

La hauteur est limitée à 9mètres

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments implantés sur ces zones devront s'intégrer au mieux à l'environnement, notamment en ce qui concerne les volumes, l'implantation, la tenue dans le temps des matériaux et y compris pour les abris d'animaux.

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis ne peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 de perspectives monumentales ».

En conséquence, des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis l'espace public.

Par ailleurs, a titre exceptionnel, tout projet d'expression contemporaine et innovant ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture sobre, parfaitement intégrée au contexte paysagé (bâti et naturel) et économe d'espace pourra être accepté.

11.2. Modifications portant sur les bâtiments d'architecture traditionnelle

La restauration de bâtiments anciens devra être réalisée dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification. Elle devra également respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Rozier en Donzy, notamment présenter des volumes et une composition des façades qui soient respectueux de l'aspect initial du bâtiment.

Les ouvrages en pierre devront, autant que possible, conserver leurs aspects initiaux. Pour les bâtiments anciens de construction saine, il est recommandé de

- ravalement des façades,
- faire ressortir l'appareillage originel,
- utiliser des matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre
- garder aux percements des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin.

Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des bâtiments annexes à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge terre cuite de forme canal, romane ou similaire.

11.3. Modifications portant sur les bâtiments autres que ceux définis au paragraphe 11.2

La restauration, l'extension, la surélévation ou tout autre aménagement des bâtiments existants devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures et par une disposition et des proportions cohérentes de sa volumétrie et des ouvertures à créer.

11.4 Aspect des constructions neuves

11 .4.1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.... Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrivent sous un seul plan. Les portes, porte fenêtres et fenêtres seront de préférence couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation. Les gaines de cheminées en saillies, en pignon ou en façade sont interdites. Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc.... Ces prescriptions s'appliquent également à l'implantation et la construction d'annexes.

11 .4.2 Implantation et volumes

Les constructions doivent adopter une trame approximativement orthogonale et continue sur toute la hauteur du bâti sous réserve des contraintes du parcellaire.

Les constructions doivent présenter le faîtage dominant (ou la façade principale) parallèle ou perpendiculaire à la limite d'emprise publique ou aux limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être adaptées à la morphologie du terrain naturel.

11 .4.3 Toitures

Les toitures doivent avoir au minimum 2 pans par volume dans le sens convexe. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. L'inclinaison des différents pans doit être identique et comprise entre 25% et 45%.

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

Les annexes accolées à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine.

11 .4.4 Couverture

Les couvertures seront exécutées en tuiles en terre cuite de couleur rouge brique, d'aspect extérieur semblable à la tuile « romane » ou « canale ».

Les couvertures des vérandas, des serres et des piscines pourront être translucides.

Les débords de toiture en pignon sont limités à 50cm.

11 .4.5 Façades

Toutes les façades devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant. Les projets d'expression contemporaine resteront sobres, sans ajouts de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne soient pas justifiés.

Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect peuvent également être mis en œuvre.

Les tons vifs sont à exclure.

11 .4.6 Autres constructions

- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires doivent être intégrées à la façade ou à la toiture du bâtiment et devront avoir un impact limité depuis l'espace public.
- Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- Les paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf contrainte technique justifiée.

11 .4.7 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Leur aspect doit permettre d'assurer la liaison visuelle entre les constructions et les espaces naturels.

Elles n'excéderont pas 1m50 et si elles sont végétalisées, devront être constituées d'essences locales.

Par ailleurs, elles ne devront pas entraver la sécurité de la voirie.

11.5 Tenue des parcelles

Les constructions quelles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension de bâtiments à caractère artisanal, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les constructions ou installations à usage agricole, ou d'activité autres doivent être accompagnées d'un traitement végétal.

Les dépôts permanents doivent être ceints d'une haie vive.

Section 3 **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 1 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Caractère de la zone :

**Zone centrale à vocation d'habitat, de services et d'activités.
Les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.
Elle correspond au centre bourg de Rozier en Donzy.**

Ce territoire nécessite d'être préservé et dynamisé, c'est pourquoi les interventions bâties devront respecter les orientations d'aménagement inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (document 2.2 chapitre C du présent Plan Local d'Urbanisme).

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone
- Les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, bungalow, mobiles home et similaires sont interdits.

Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de services ou de commerces, et que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter le dangers et nuisances pour le voisinage.
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes à usage artisanal à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

- Les piscines, constituant une annexe à un bâtiment d'habitation, sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les annexes non accolées aux constructions dans la limite d'un bâtiment par tènement.

Section 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, des biens et des personnes. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique ; En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales n°27 et 59 devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général en application de l'article L-2 du code de la voirie routière ainsi que de l'arrêté du Conseil Général du 30 mars 1988. Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics.

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

4.2. Assainissement :

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés (, un bassin tampon d'un minimum de 5m3 doit équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité technique des adaptations pourront être acceptées.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

4.3. Réseaux secs :**Electricité :**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité, basse tension et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

Télécommunications :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Sauf cas d'impossibilité technique.

Article UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futur.

Toutefois, sous la condition que l'implantation des constructions prenne en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement, des implantations en retrait peuvent être autorisées :

- Dans le cadre de la réfection et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots,
- Si le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement
- Si les deux bâtiments mitoyens sont déjà édifiés en retrait et sur le même alignement et que la construction s'implante dans le prolongement de ces édifices.
- Pour des questions de sécurité.

Par ailleurs, lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours qui permettrait leur aménagement ultérieur.

Dans tous les cas les surfaces laissées par le recul seront traitées en continuité avec l'espace public.

Article UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

- A partir de l'alignement des voies et sur une profondeur correspondant au bâti existant en bordure de ces voies, les constructions doivent s'implanter :
 - Soit d'une limite séparative à l'autre
 - Soit sur au moins une limite séparative, à condition que le pignon ne comporte pas d'ouvertures. Dans ce cas la distance aux autres limites séparatives ne peut être inférieure à 3m00.
- Au delà de la profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de ces voies, les constructions doivent s'implanter en retrait des limite séparative, à une distance qui ne peut être inférieure à 3m00 et doit être calculée selon la formule :
Distance entre la limite et la construction = hauteur du bâtiment x 0.5
- Des implantations différentes sont admises :
 - dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
 - Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.
 - En limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3m50 ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de jouxter cette construction et de respecter sa hauteur.

Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE Non réglementé

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UB 10 – HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et superstructures sont exclus.

Elle doit être en harmonie avec les constructions voisines et ne pas excéder 11m00 au faîtage (soit un rez de chaussée et deux niveaux). L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis ne peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 de perspectives monumentales ».

En conséquence, des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis l'espace public.

Par ailleurs, a titre exceptionnel, tout projet d'expression contemporaine et innovant ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture sobre, parfaitement intégrée au contexte paysagé (bâtit et naturel) et économe d'espace pourra être accepté.

11.2. Modifications portant sur les bâtiments d'architecture traditionnelle

La restauration de bâtiments anciens devra être réalisée dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification. Elle devra également respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Rozier en Donzy, notamment présenter des volumes et une composition des façades qui soient respectueux de l'aspect initial du bâtiment.

Les ouvrages en pierre devront, autant que possible, conserver leurs aspects initiaux. Pour les bâtiments anciens de construction saine, il est recommandé de

- ravalement des façades,
- faire ressortir l'appareillage originel,
- utiliser des matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre
- garder aux percements des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin.

Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des bâtiments annexes à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge terre cuite de forme canal, romane ou similaire.

11.3. Modifications portant sur les bâtiments autres que ceux définis au paragraphe 11.2

La restauration, l'extension, la surélévation ou tout autre aménagement des bâtiments existants devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures et par une disposition et des proportions cohérentes de sa volumétrie et des ouvertures à créer.

11.4 Aspect des constructions neuves

11.4.1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.... Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan. Les portes, porte fenêtres et fenêtres seront de préférence couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation. Les gaines de cheminées en saillies, en pignon ou en façade sont interdites. Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc....

Ces prescriptions s'appliquent également à l'implantation et la construction d'annexes.

11.4.2 Implantation et volumes

Les constructions doivent adopter une trame approximativement orthogonale et continue sur toute la hauteur du bâti sous réserve des contraintes du parcellaire.

Les constructions doivent présenter le faîtage dominant (ou la façade principale) parallèle ou perpendiculaire à la limite d'emprise publique ou aux limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être adaptées à la morphologie du terrain naturel.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine.

11.4.3 Toitures

Les toitures doivent avoir 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. L'inclinaison des différents pans doit être identique et comprise entre 25% et 45%.

L'utilisation de sheds pourra être autorisée dans le cadre d'une restauration.

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

Les annexes accolées à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine.

11.4.4 Couverture

Les couvertures seront exécutées en tuiles en terre cuite de couleur rouge brique, d'aspect extérieur semblable à la tuile « romane » ou « canale ».

Les couvertures des vérandas et des serres pourront être translucides.

Les couvertures de piscine pourront être translucides

Les débords de toiture en pignon sont limités à 50cm.

11.4.5 Façades

Toutes les façades devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant. Les projets d'expression contemporaine resteront sobres, sans ajouts de superstructures ou

d'éléments décoratifs qui ne soient pas justifiés.

Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect peuvent également être mis en œuvre.

Les tons vifs sont à exclure.

Façades commerciales

Les devantures des magasins et tous les accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs, etc. ...) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre en évitant tout pastiche d'architecture ancienne.

Aucun dispositif de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du rez de chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc....).

D'une façon générale, les couleurs devront s'harmoniser avec la façade. Les couleurs criardes sont à proscrire.

11 .4.6 Autres constructions

- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires, sauf contrainte technique justifiée, doivent être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment et devront avoir un impact limité depuis l'espace public.
- Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- Les paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf contrainte technique justifiée.

11 .4.7 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Leur aspect doit permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non contiguës.

Par ailleurs, elles ne devront pas entraver la sécurité de la voirie.

Côté voirie, elles n'excéderont pas une hauteur de 1,50 mètres et comprendront un muret d'une hauteur de 60 cm maximum côté voirie communale.

11.5 Tenue des parcelles

Les constructions quel qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les habitations collectives :
 - 1 place par logement pour les T2 et
 - 1,5 places par logement pour les T3 et au delà
- deux places par logement pour les maisons individuelles

Pour les autres constructions :

Les stationnements devront être adaptés aux besoins

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300mètres du premier les surplus de stationnements qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Par ailleurs, il peut être quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéa 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Cf. annexe 2 du présent règlement

A noter que pour les opérations de réhabilitation, cette règle ne s'applique pas.

Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Dans le cas d'opération de plus de 10 logements, il doit être aménagé une aire de jeux et de loisirs située à proximité des logements et correspondant à leur importance.

Toute plantation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Section 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Caractère de la zone :

Zone construite équipée correspondant aux extensions récentes du village : habitat individuel essentiellement. Elle comprend un secteur UCa, le lieu dit « Mussy » qui rassemble, au nord du bourg, de l'habitat dans un environnement boisé.

Ces territoires récents sont pour certains encore en mutation, c'est pourquoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a mis en évidence des quartiers sensibles sur lesquelles des orientations d'aménagements ont été inscrites. Il s'agit :

- o Du quartier de la Croix dont les principes du développement viaire présents au document 2.2 chapitre B4 du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.
- o Du quartier de Mussy, dont l'identité forestière rappelé au document 2.2 chapitre D6 du présent Plan Local d'Urbanisme doit être protégée.

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone
- Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, bungalow, mobiles home et similaires sont interdits.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à des occupations du sol admises.
- Les installations classées soumises à autorisation.

Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de service ou de commerces, et que soit mise en œuvre toute disposition permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, **sauf dans le secteur UCa où elles sont interdites.**

- Les constructions à usage d'activité artisanal à condition que leur surface hors œuvre n'excède pas 200m² et que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage, **sauf dans le secteur UCa ou elles sont interdites.**
- Les piscines, constituant une annexe à un bâtiment d'habitation, sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les annexes non accolées aux constructions dans la limite d'un bâtiment par tènement.

Section 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, des biens et des personnes. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique ; En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Le long des routes départementales n°27 et 59, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur la moins dangereuse.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales n°27 et 59 devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général en application de l'article L-2 du code de la voirie routière ainsi que de l'arrêté du Conseil Général du 30 mars 1988. Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, 8 m de plateforme pour permettre un classement ultérieur de la voirie communale.

Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riveraines doit être assurée.

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les lotissements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons.

Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

4.2. Assainissement :

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés (, un bassin tampon d'un minimum de 5m3 doit équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité technique des adaptations pourront être acceptées.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

4.3. Réseaux secs :

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

Télécommunications :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Article UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le secteur UCa, la superficie minimum est fixée à 1800m².

Ailleurs, il n'est pas imposé de superficie minimum.

Article UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futures (si elles n'excèdent pas 6m00 de haut)
- Soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait minimum de 4m.

D'une façon générale, l'implantation des constructions doit prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

Par ailleurs, lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours qui permettrait leur aménagement ultérieur.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Dans tous les cas les surfaces laissées par le recul seront traitées en continuité avec l'espace public.

Article UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative à l'autre
- Soit sur au moins une limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3m50 ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de :
 - o Jouxter cette construction
 - o Respecter sa hauteur.
- Soit en retrait à une distance qui ne peut être inférieure à 3 mètres et doit être calculé selon la formule :

Distance entre la limite et la construction = hauteur du bâtiment X0.5

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain support à la construction.

Article UC 10 – HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et superstructures sont exclus.

Elle doit être en harmonie avec les constructions voisines et ne pas excéder 11m00 au faîtage (soit un rez de chaussée et deux niveaux). L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis.

Par ailleurs, la hauteur des constructions implantées en alignement de la limite de voirie est limitée à 6m00 de haut.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis ne peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 de perspectives monumentales ».

En conséquence, des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis l'espace public.

Par ailleurs, a titre exceptionnel, tout projet d'expression contemporaine et innovant ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture sobre, parfaitement intégrée au contexte paysage (bâti et naturel) et économe d'espace pourra être accepté.

11.2. Modifications portant sur les bâtiments d'architecture traditionnelle

La restauration de bâtiments anciens devra être réalisée dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification. Elle devra également respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Rozier en Donzy, notamment présenter des volumes et une composition des façades qui soient respectueux de l'aspect initial du bâtiment.

Les ouvrages en pierre devront, autant que possible, conserver leurs aspects initiaux. Pour les bâtiments anciens de construction saine, il est recommandé de

- ravalement des façades,
- faire ressortir l'appareillage original,
- utiliser des matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre
- garder aux percements des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin.

Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de

restauration.

Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des bâtiments annexes à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge terre cuite de forme canal, romane ou similaire.

11.3. Modifications portant sur les bâtiments autres que ceux définis au paragraphe 11.2

La restauration, l'extension, la surélévation ou tout autre aménagement des bâtiments existants devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures et par une disposition et des proportions cohérentes de sa volumétrie et des ouvertures à créer.

11.4 Aspect des constructions neuves

11.4.1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.... Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrivent sous un seul plan. Les portes, porte fenêtres et fenêtres seront de préférence couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation. Les gaines de cheminées en saillies, en pignon ou en façade sont interdites. Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc....

Ces prescriptions s'appliquent également à l'implantation et la construction d'annexes.

11.4.2 Implantation et volumes

Les constructions doivent adopter une trame approximativement orthogonale et continue sur toute la hauteur du bâti sous réserve des contraintes du parcellaire.

Les constructions doivent présenter le faîtage dominant (ou la façade principale) parallèle ou perpendiculaire à la limite d'emprise publique ou aux limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être adaptées à la morphologie du terrain naturel.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine.

11.4.3 Toitures

Les toitures doivent avoir au minimum 2 pans par volume dans le sens convexe. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. L'inclinaison des différents pans doit être identique et comprise entre 25% et 45%.

Les annexes accolées à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine.

11.4.4 Couverture

Les couvertures seront exécutées en tuiles en terre cuite de couleur rouge brique, d'aspect extérieur semblable à la tuile « romane » ou « canale ».

Les couvertures des vérandas, des serres et des piscines pourront être translucides.

Les débords de toiture en pignon sont limités à 50cm.

11.4.5 Façades

Toutes les façades devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant. Les projets d'expression contemporaine resteront sobres, sans ajouts de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne soient pas justifiés.

Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect peuvent également être mis en œuvre.

Les tons vifs sont à exclure.

Façades commerciales

Les devantures des magasins et tous les accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs, etc. ...) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre en évitant tout pastiche d'architecture ancienne. Aucun dispositif de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du rez de chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...). D'une façon générale, les couleurs devront s'harmoniser avec la façade. Les couleurs criardes sont à proscrire.

11.4.6 Autres constructions

- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires doivent être intégrées à la façade ou à la toiture du bâtiment et devront avoir un impact limité depuis l'espace public.
- Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- Les paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf contrainte technique justifiée.

11.4.7 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Leur aspect doit permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non contiguës.

Par ailleurs, elles ne devront pas entraver la sécurité de la voirie.

En limite de voirie communale, elles n'excéderont pas une hauteur de 1,50 mètres (comportant un muret de 60cm maximum et un élément ajouré d'un maximum de 0,90 mètres). Ce dernier peut être doublé par une haie végétale constituée de préférence d'essences locales (noisetiers, charmillle,...)

11.5 Tenue des parcelles

Les constructions quel qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les habitations collectives 1 place par logement
- deux places par logement pour les maisons individuelles

Pour les autres constructions :

Les stationnements devront être adaptés aux besoins

Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantées.

Dans le cas d'opération de plus de 10 logements, il doit être aménagé une aire de jeux et de loisirs située à proximité des logements et correspondant à leur importance.

Section 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone UC : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.50.

En zone UCa : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.15.

CHAPITRE 4 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULs**

Caractère de la zone :

Zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements collectifs d'activités de sports, loisirs ainsi que de services notamment liés à la vocation touristique de la commune.

Celle-ci inclue des dispositions particulières prises en application de l'article L111.1.4 relatif aux entrées de ville afin de garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur concerné.

Les projets menées sur cette zone devront donc prendre en considération les orientations d'aménagement inscrites au document 2.2 chapitre B3 du présent Plan Local d'Urbanisme

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article ULs 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire de nuisances ou des dangers pour le voisinage.
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les entrepôts
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les installations classées

Article ULs 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs de loisirs touristiques, culturels, sportifs, de détente ou de remise en forme, les hébergements hôteliers.
- Les bâtiments liés à la vocation de station climatique.
- Les commerces, services ou bureaux directement liés aux constructions citées.
- Les habitations légères de loisirs. Les installations de campings et caravanings.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités antérieures ou simultanées de la zone, et que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 150 m².
- Le stationnement des caravanes isolées.

Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou sont compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

Section 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ULs 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, des biens et des personnes. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Lorsque un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Le long de la route départementale n°27, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur la moins dangereuse.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics.

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article ULs 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques (telles que captage, forage ou puits particulier), sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété).
- Dans tous les cas, le constructeur doit prévoir, à sa charge, la mise en place :
 - d'une cuve de rétention d'eau pluviale (pour minimiser l'impact des précipitations abondantes) d'un minimum de 5m³

Eaux usées :

Toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau usée collectif.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

4.3. Réseaux secs :**Electricité :**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

Télécommunications :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Article ULs 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article ULs 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur. Cette distance peut être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës.

6.2 Le long de la RD27, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de 15m comptée à partir de l'axe de la voie.

Ce recul devra être traité en espace de service pour la voirie et comporter un trottoir, un ou plusieurs espaces de stationnements pour les voitures mais également pour les bus. Il devra également être largement végétalisé.

6.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article ULs 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes et à l'environnement existant.

7.2 Toute construction doit être implantée :

- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.
- Soit le long des limites séparatives à condition que le mur implanté en limite corresponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

7.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article ULs 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

Article ULs 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article ULs 10 – HAUTEUR

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres.

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis ne peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 de perspectives monumentales ».

En conséquence, des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis l'espace public.

Par ailleurs, a titre exceptionnel, tout projet d'expression contemporaine et innovant ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture sobre, parfaitement intégrée au contexte paysagé (bâti et naturel) et économe d'espace pourra être accepté.

11.2 Aspect des constructions

11 .2.1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région sont interdits. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc....

Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan. Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc....

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

11 .2.2 Implantation et volumes

Les constructions doivent être adaptées à la morphologie du terrain naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1,20 mètres.

11 .2.3 Toitures

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans par volume dans le sens convexe. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. L'inclinaison des différents pans doit être identique et comprise entre 25% et 45%.

Les annexes accolées à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan.

11 .2.4 Matériaux

Les couvertures seront exécutées en tuiles en terre cuite de couleur rouge brique, d'aspect extérieur semblable à la tuile « romane » ou « canale ».

Les couvertures des vérandas et des serres pourront être translucides.

11 .2.5 Façades

Toutes les façades devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant. Les projets d'expression contemporaine resteront sobres, sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne soient pas justifiés.

11 .2.6 Autres constructions

- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment et ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- Les paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf contrainte technique justifiée.

11 .2.7 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Leur aspect doit permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non contiguës.

Par ailleurs, elles ne devront pas entraver la sécurité de la voirie et n'excéderont pas :

- une hauteur de 1,50 mètres si elles sont pleines
- une hauteur de 2 mètres (comprenant un muret d'une hauteur de 60cm) si elles sont ajourées. Ce dernier peut être doublé par une haie végétale obligatoirement constituée d'essences locales.

11.3 Tenue des parcelles

Les constructions et les terrains, quel qu'en soit leur destination, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les aménagements techniques (bassins, aires de jeux...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

Article ULs 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article ULs 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés et les aires de stationnement doivent être plantés en espaces verts en harmonie avec la composition paysagère de l'ensemble de la zone

Le long de la route départementale n°27, les aménagements des abords des constructions devront être traités en espaces verts qui intègrent les aires de stationnements et les trottoirs en façade le long de la voie.

Section 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article ULs 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé