

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 justifie.

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