

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 justifie, 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'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 faitage 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 faitage 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 1.421.3 (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.