

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 :
 - Que la surface de planchers hors œuvre nette totale n'excède pas 300m².
 - 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 subordonnée 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 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 (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.