

## **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 caravanning 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 5m<sup>3</sup> 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'excédent 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 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 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 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 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