

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 le dangers et nuisances pour le voisinage, **sauf dans le secteur UCa ou 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 départementale 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 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 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 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 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 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.

En limite de voirie communale, elles n'excéderont pas une hauteur de 1,50 mètres (comprenant 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, 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 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.