

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUER

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AUer de Chamarandes-Choignes est une zone d'urbanisation à court terme et destinée à l'accueil d'une centrale d'exploitation des énergies renouvelables.

L'urbanisation de ce secteur se fera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement.

Les aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une participation spécifique du bénéficiaire de toute autorisation d'urbanisme pourra être instituée à cet effet selon les dispositions de l'article L332-8 du code de l'urbanisme

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE 1A^{er} 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1A^{er} 2.

Sont interdites sans condition, toutes constructions nécessitant le raccordement à l'eau potable.

ARTICLE 1A^{er} 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Les dépôts temporaires liés à une activité présente sur la zone, s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- les installations, les constructions, les travaux et aménagements strictement nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables.
- les installations, les constructions, les travaux et aménagements dont la présence est indispensable à l'entretien et à la surveillance du matériel lié à l'exploitation
- les abris de prairie pour les ovins.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU^{er} 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service publics
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...)

ARTICLE 1AU^{er} 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

De manière générale, en ce qui concerne la réalisation de réseaux, une participation spécifique du bénéficiaire de toute autorisation d'urbanisme pourra être instituée à cet effet selon les dispositions de l'article L332-8 du code de l'urbanisme. Le secteur devra être desservi par les réseaux nécessaires à l'opération.

2 – ASSAINISSEMENT :

a – EAUX USEES :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement si existant.

Néanmoins dans le cas exceptionnel d'une absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé. De même les constructions concernées doivent pouvoir être raccordées directement au réseau lors de la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b – EAUX PLUVIALES :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant et si le réseau le permet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur gestion à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUer 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 1AUer 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- A l'alignement de la voie publique ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci

Cette règle ne s'applique pas pour les dépendances, abris de jardins, abris de prairie, équipements de production d'énergies,...

- Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE 1AUer 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit :

- En limite séparative
- avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un recul minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les dépendances, abris de jardins, abris de prairie, équipements de production d'énergies,...

Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible avec un retrait de trois mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE 1AUer 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUer 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUer 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le calcul des hauteurs est effectué à partir :

- du trottoir ou de l'accotement si le bâtiment est construit à l'alignement.
- Du sol existant s'il y a retrait.
- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée du point le plus haut de la construction au point le plus bas de la construction.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 6 mètres, et 3 mètres en ce qui concerne les abris de prairies.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements de production d'énergies, de transport de celle-ci,...

ARTICLE 1AUer 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article

dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code l'urbanisme et rappelés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Forme et caractéristiques :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) ainsi que toute imitation pastiche d'une architecture traditionnelle sont proscrites.

Toiture :

Les toitures doivent être de type toit terrasse à plusieurs versants et d'une inclinaison comprise entre 25° et 40°.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les abris de prairie

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

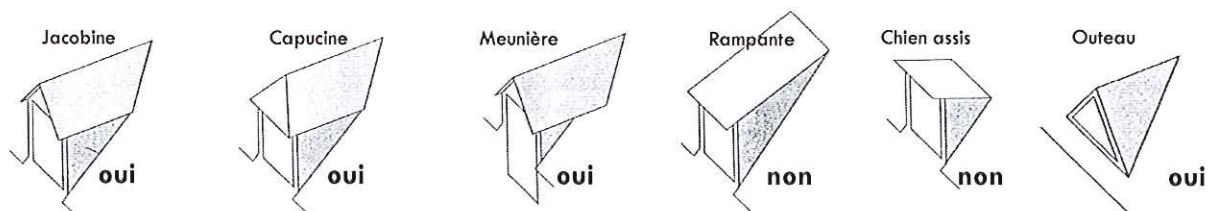
Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teinte « rouge terre cuite » vieillie nuancée. D'autres teintes (ardoise, zinc) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Les ouvertures :

- Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis et de lucarnes rampantes est interdite.

Les outeaux ne dépasseront pas la taille nécessaire à une ventilation, soit l'équivalent d'une tuile de toiture.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : ton sable calcaire local, chaux naturelle, pierre calcaire locale (beige, gris-beige), ocre clair... Le blanc intégral est interdit.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les encadrements de baies et formes de baies pourront être conservés en façade sur rue.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire,... ne devront pas être apparents depuis la rue(habillage toujours possible).

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents coté rue.

CLOTURE

Pour l'ensemble des clôtures il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit

ARTICLE 1AUer 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements à réaliser devra correspondre aux besoins de l'entreprise envisagée. Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

ARTICLE 1AUer 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales seront à privilégier

Un linéaire végétal est obligatoire comme indiqué par les orientations d'aménagement et de programmation

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

