

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère du secteur A

La zone agricole est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est pourquoi de principe, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

Au sein de cette zone on recense néanmoins des espaces urbanisés de tailles variables qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et dont l'évolution sera très encadrée.

Règles applicables au secteur A :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception des exhaussements et affouillements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides mais aussi à la régulation des eaux pluviales, ou à la sécurité des personnes en l'absence d'alternative.

Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine ou sur les zones identifiées comme ayant été impactées par des problématiques d'inondations par ruissellement suite à de forts épisodes pluvieux en 2018 identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tout nouveau mode d'occupation et d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux liés et nécessaires à la gestion des crues sont autorisés, et de ceux visés à l'article 2.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

A – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (*notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole*).

A - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

A – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, ...), constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.),*

- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés,*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que l'extension soit réalisée par surélévation ou que l'extension soit édifiée au-dessus de la côte de crue mentionnée dans l'Atlas des zones inondables.*
- *que l'emprise au sol créée ne conduise pas à accroître de plus de 40 m² l'emprise au sol existante (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

Rappel : En aucun cas les dimensions de l'extension ne pourront être supérieures à celles de la construction existante.

En dehors des zones inondables :

-- les nouvelles constructions ayant la sous-destination *Exploitation agricole à condition* :

- *qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, ...etc.) ;*
- *ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.*

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination *Logement* si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) aux conditions cumulatives suivantes :

- *que le logement soit lié à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,*
- *que le logement soit justifié par la surveillance, la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;*
- *que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation,*
- *que le logement créé ne porte pas à plus de 2 le nombre de logements d'exploitant sur le site,*
- *que la construction de l'habitation ne précède pas celle des bâtiments d'activités qui la justifie, en cas de création de siège d'activité ;*
- *que l'habitation soit implantée dans un rayon de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité exploité par un tiers.*
- *que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne dépasse pas 800 m².*

-- Sont également admis, le changement de destination identifiées aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme à moins de 100 m d'une installation ou d'un bâtiment agricole pour une sous destination logement. Dans ce cadre, 2 sous-destinations logements peuvent être envisagées :

1 - Logement nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

- que le logement soit lié à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
- que le logement soit justifié par la surveillance, la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation,
- que le logement créé ne porte pas à plus de 2 le nombre de logements d'exploitant sur le site,
- que la création de l'habitation ne précède pas celle des bâtiments d'activités qui la justifie, en cas de création de siège d'activité ;
- que l'habitation soit implantée dans un rayon de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité exploité par un tiers.
- que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne dépasse pas 1000 m².

2 – Accueil touristique en milieu agricole aux conditions cumulatives suivantes :

- que le changement de destination s'inscrive dans un projet de diversification d'une exploitation agricole en lien avec l' « accueil touristique » en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...);
- que l'activité proposée reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
- soit située à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
- ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

-- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies en construction neuve ou dans une construction contigüe de caractère :

- que l'emprise au sol crée ne conduise pas à accroître de plus de 40 m² l'emprise au sol existante (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),
- que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
- qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,
- que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.

Rappel : En aucun cas les dimensions de l'extension ne pourront être supérieures à celles de la construction existante.

-- Les annexes des constructions à destination d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- d'être situées à 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation, soit l'unité foncière de maison soit sur une unité foncière voisine.
- que l'ensemble des annexes créées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU n'excède pas les 40 m² d'emprise au sol, exception faite des piscines non couvertes et couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,

Rappel : Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le décompte des annexes autorisées, et leurs surfaces ne rentrent pas dans le décompte des emprises autorisées.

-- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme, à condition :

- que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination Logement,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

-- Les abris pour animaux à condition qu'ils respectent les conditions suivantes :

- que leur emprise au sol n'exécède pas les 20 m²,
- que la création d'abris soit limitée à 1 par unité foncière,
- qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum,
- qu'il s'agisse de structures adaptées à leur besoin,
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,
- et enfin pour limiter les risques de nuisances, de ne pas s'implanter à proximité de zones résidentielles habitées par des tiers.

A – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les types d'activités suivants :

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- que leur emprise au sol n'exécède pas 12 m².

Les canalisations (*conduites enterrées et installations annexes*) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leurs construction et interventions ultérieures relatives au maintien de sa sécurité.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes des constructions présentant une sous-destination logement créées postérieurement à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol (*rappel l'emprise des piscines n'entre pas dans ce décompte*).

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions existantes présentant une sous-destination logement ne doit pas accroître de plus de 40 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 20 m².

L'emprise au sol des constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées est limitée à 12 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions présentant une sous-destination exploitation agricole n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes des constructions présentant une sous-destination logement, des abris pour animaux, des constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore ou la faune ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

A – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à 50 m minimum en retrait de l'axe des RD 771 et 163,
- à 35 m minimum en retrait de l'axe de la RD178,
- et à 25 m en retrait de l'axe des routes départementales hors agglomération,
- à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.
- aux bâtiments d'exploitation agricole et à la mise aux normes d'exploitations agricoles existantes.

Mais à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne, et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion,
- ainsi que pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées avec le même retrait minimum.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement doivent s'implanter à 30 mètres maximum de la construction principale.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Cette distance est portée à 35 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

A - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux pluviales, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateur, station de relevage, pylônes, abri bus, local destiné au stockage des déchets, coffret, ..., les règles édictées peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

4.1.2. Bâtiments agricoles

Les projets de constructions devront respecter les pentes naturelles et limiter les terrassements trop importants.

Les bâtiments supports d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage de teinte sombre.

La toiture doit être de préférence de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf nécessité technique liée à l'usage du bâtiment.

4.1.3. Autres constructions

Façades

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. A l'inverse les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages bois, métalliques (*à l'exception de la tôle ondulée galvanisée*) ou tout autre matériau renouvelable sont autorisés. Ils devront être employés par panneaux ou volumes dans un travail de composition de la façade.

Pour les bardages bois, une pose à la verticale est à privilégier.

Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise ou être couverte en zinc.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est autorisée.

La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée dans les 2 cas.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible. Seule une ouverture pour créer un accès piéton et/ou automobile peut être accordée si le projet ne remet pas en cause l'intérêt dudit mur.

Si une clôture est édifiée, elle doit être :

- d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sur voie,
- d'une hauteur maximale de 1,80 mètres en limites séparatives.

Une hauteur plus importante sur rue peut être autorisée si la hauteur proposée permet de mieux s'intégrer au contexte environnant (*clôture dans le prolongement d'un mur en pierre existant plus élevé, cohérence avec les clôtures existantes de part et d'autre de la propriété*) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment).

Cette disposition de hauteur ne s'applique pas également dans le cas d'une haie séparative composée d'essences locales en clôture d'un fonds à usage agricole.

Une hauteur plus importante peut enfin être accordée si la configuration du terrain rend nécessaire la création d'un mur de soutènement.

Si une clôture est édifiée, une plantation de haies bocagères ou fleuries doublées ou non d'un grillage sera privilégiée.

Est interdite l'utilisation :

- des plaques de béton brut moulées ajourées ou non de hauteur supérieure à 0,50 m.
- des parpaings s'ils ne sont pas enduits ou seulement peints.

4.1.4. Au sein des périmètres présentant un intérêt patrimonial identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Sur rue, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, lucarnes...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Les rejointoiements privilégieront les mortiers de chaux teintés avec un mélange de sable.

Les menuiseries doivent faire l'objet dans la mesure du possible d'une cohérence d'ensemble sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect.

Tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien devra correspondre à des dimensions cohérentes avec l'architecture et privilégier des matériaux durables tels que l'aluminium et le bois.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition d'une bonne intégration au châssis. Les coffrets roulants extérieurs sont interdits au niveau des façades donnant sur rue ou visibles depuis l'espace public.

Les modifications de façades et les extensions sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à la construction existante et qu'elles ne portent pas atteinte aux façades principales par une perte de lisibilité de ces dernières.

La surélévation ne peut être autorisée qu'après un examen attentif des solutions d'extension. A défaut, le projet devra apporter un soin à la composition architecturale et respecter les axes de percement des niveaux du bâti support du projet.

Les abris de jardins préfabriqués pourront être autorisés à conditions qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les travaux d'isolation devront privilégier des solutions d'isolation intérieure, notamment dans le cas de façades possédant des décors et des modénatures.

En cas d'installation de panneaux photovoltaïques, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate. Leur installation se fera de préférence sur des annexes ou des pans de toits non visibles depuis l'espace public.

A – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Eléments protégés au titre de la loi paysage :

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié dans le PLU au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, doivent le plus souvent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme (*voir document annexé en fin du présent règlement précise les éléments de gestion de ces éléments paysagers*).

A – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour les espaces dédiés aux circulations non motorisées ou au stationnement des véhicules légers, le recours aux surfaces perméables ou drainantes est encouragé.

A – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

A – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales, ...*) et à la charge exclusive du constructeur.

Rappel : l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des constructions n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

A - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Toute nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la collecte des ordures ménagères.

A - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

L'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers. Dans ce cas, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

Rappels :

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.