

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Anc correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du caractère paysager de la zone mais également pour maintenir le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Cette zone identifie donc des bâtiments qui, dans le cadre des articles L151-11 2° et R. 151-23 2° du code de l'urbanisme, pourront connaître un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement). Les changements de destinations ne compromettant pas l'exploitation existante.

La zone A comporte des zones humides avérées.

Elle comporte aussi des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

*

* *

SECTION I

ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - Sont interdits : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.1.2.1 sont interdites, et notamment :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Le comblement des puits, mares, fossés, rus et des zones humides.
- L'ouverture des carrières. Les autres installations classées soumises à autorisation ou déclaration.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-32 et suivants du Code de l'Urbanisme ; ainsi que ceux affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs et dits "parcs résidentiels de loisirs", dans le cadre des articles R.111-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-48 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme.
- Toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt, à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole.
- Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au rebord de la berge des cours d'eau et des plans d'eau.

- En outre, dans les secteurs de zones humides Azh, sont interdits :

Rappel du régime juridique :

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

Sont interdits :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains ;
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

- Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres en regard du bruit (arrêté 99 DAI 1 CV 019 du 15 février 1999, en annexe).
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.
- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.
- La zone A comporte aussi des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.
- Ligne RTE 63kv Eglantier-les Ormes-Pécy : il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage précité.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles n'excèdent pas une surface globale de 40 m² d'emprise au sol, qu'elles se situent à proximité du bâti existant et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Pour les piscines, la surface

maximale est limitée à 60 m² par titre de propriété

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, limitées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux à raison d'une maison unifamiliale de gardiennage, à condition qu'elle s'implante à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments principaux d'exploitation existants, sauf si des gênes pour le voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable, et en utilisant le même accès routier.

Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

• En secteur Anc, ne sont en outre admis aux conditions suivantes que :

Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une seule construction n'excédant pas une surface globale de 450 m² d'emprise au sol.

• En ce qui concerne la réaffectation des bâtiments désignés sur les documents graphiques comme « bâtiments pouvant connaître un changement de destination », en application des dispositions de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, à l'intérieur du volume bâti existant :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement, dans la limite de 30% des surfaces de plancher existantes.

- Pour la destination « commerce et activités de service » :
Artisanat et commerce de détail.
Restauration.
Commerce de gros.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
Hébergement hôtelier et touristique.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : Néant.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :
Industrie, à condition qu'il s'agisse d'une micro-entreprise,

Entrepôts, à condition qu'il s'agisse exclusivement de changement de destination.
Bureaux.

• A condition :

. que les principales caractéristiques architecturales des bâtiments soient conservées ou restituées : rythme et géométrie des ouvertures, types d'enduits et de couverture, éléments de décor, modénatures des façades,

. que les activités artisanales, qui pourront être accompagnées d'une commercialisation sur place, ne présentent aucun caractère de nuisances pour l'environnement (bruits, rejets, odeurs, pollution lumineuse, etc.),

. que les besoins de défense-incendie soient satisfaits (réserve de 120 m³ minimum, existante ou à la charge du demandeur),

. que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.

• Sont autorisés dans les secteurs de zones humides Azh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

• La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point médian du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront dépasser R + 1 + C, sous-sol non compris. Les sous-sols devront être entièrement enterrés. Dans certains secteurs, ils pourront être interdits en raison de la nature du terrain.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage, pour les constructions principales,
- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des habitations individuelles sera supérieur de 0,15 m par rapport au point le plus haut de l'alignement de la rue au droit de la construction, sans excéder 0,60 m par rapport à ce même point. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel et destinés à dissimuler un faux sous-sol sont proscrits.

Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, elles ne doivent pas excéder 15 mètres au faîtage.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

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

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION :

Toitures

Les panneaux solaires sont autorisés mais doivent être intégrés à la nature de la toiture concernée (couleur, insertion dans la pente ...)

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

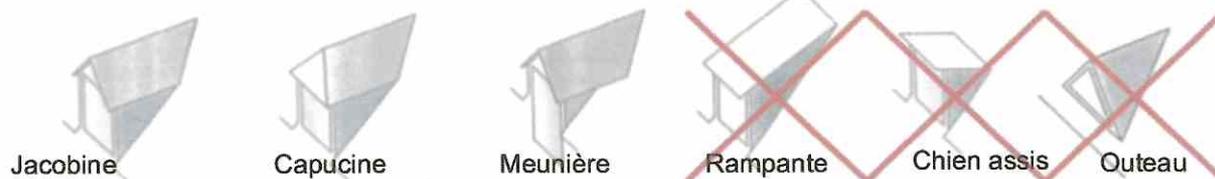
Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur superficie de plancher est inférieure à 10 m².

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 40°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil au regard des performances énergétiques.

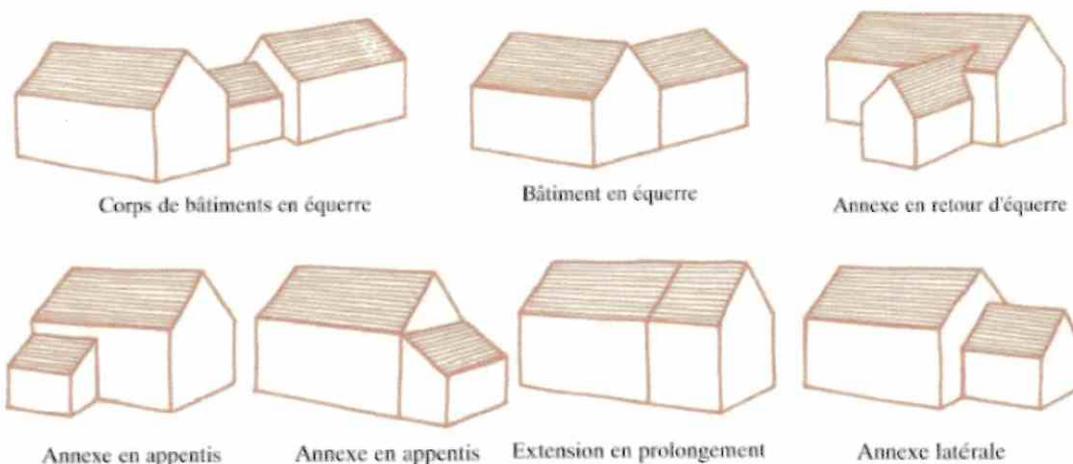
Les ouvertures sur toiture seront :

- Sous forme de lucarne ou de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :

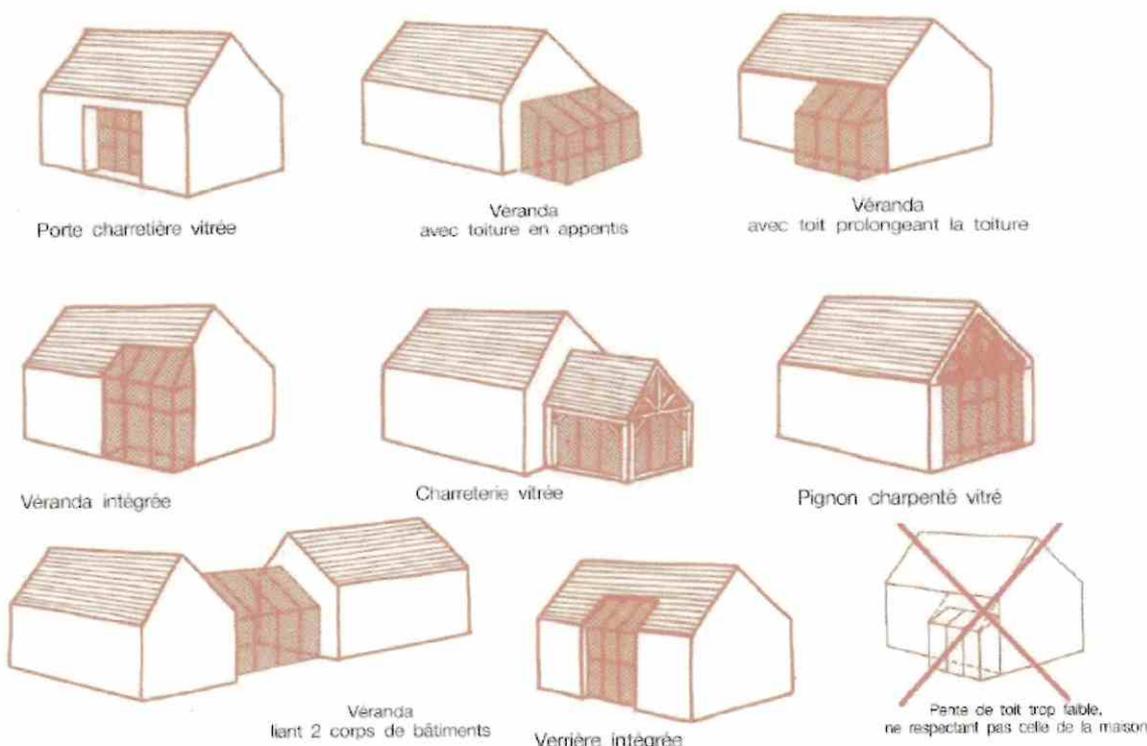


Forme :

Les annexes, et extensions seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction à laquelle elles s'accolent.



Les vérandas seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accolent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être translucide afin d'assurer la plus grande transparence.



Les façades :

- Elles comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges, dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ.

Matériaux et couleurs :

Pour les menuiseries, huisseries, boiseries, les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Le bois vernis, de tradition non locale, est interdit.

La couleur des façades respectera le nuancier du CAUE joint en annexe.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun).

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes ou enduites, que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Cette hauteur maximale pourra être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit.
- Un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade. L'ensemble respectant la répartition 1/3 pour le muret et 2/3 pour la partie haute de la clôture.
- Une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille. Les thuyas et autres conifères sont interdits.

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures seront également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces.
- Une haie végétale. Les thuyas et autres conifères sont interdits.
- Un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade. L'ensemble respectant la répartition 1/3 pour le muret et 2/3 pour la partie haute de la clôture.

B - AUTRES CONSTRUCTIONS

Forme :

Les bâtiments agricoles seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

La couleur des bardages des bâtiments liés aux activités agricoles devra respecter le site d'implantation. Elles devront respecter les tons pierre (de beige à marron). De ce fait, les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Toutefois, il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc.).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Pour la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

En secteur Anc, l'implantation de l'unique construction autorisée se fera préférentiellement selon le schéma d'aménagement figurant au sein de l'OAP « Rue aux Mulets ».

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder reconnue par les services compétents, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour toute nouvelle construction et (ou) extension ou aménagement, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être

rejetées dans le réseau collectif dans le cas d'impossibilité technique reconnue par les services compétents. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. En cas de rejet, le débit des eaux pluviales doit, en l'absence d'étude ou de règlement spécifique, être limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive. L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...).

*

*

*