

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1.** Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2 et notamment :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - la création d'étangs,
 - la création de tout bâtiment à usage agricole.
- 1.2.** Dans la zone à risques liée à la présence de l'III délimitée sur le plan de zonage, toute occupation et utilisation du sol incompatible avec les risques (inondation par débordement, rupture de digue).

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Dans l'ensemble de la zone

A condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise :

- 2.1.** L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire qui, compte tenu de l'exiguïté des emprises ferroviaires et des nécessités techniques, ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14.
- 2.4.** Dans le secteur AUa, l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant le prolongement de la zone UC.

L'urbanisation du secteur AUa est soumise aux conditions particulières suivantes :

- s'il y a lieu, remembrement du parcellaire dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière urbaine ;
- chaque opération porte, soit sur l'ensemble du secteur, soit sur une superficie minimale de 1 hectare (ou sur le restant du secteur si cette surface est inférieure à 1 hectare) et doit être contiguë à une zone équipée ;
- les équipements propres à l'opération sont pris en charge par l'aménageur ou le lotisseur conformément à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme et ils doivent permettre une organisation cohérente des équipements publics de desserte sur la totalité du secteur. En cas d'opération portant sur une partie du secteur la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise ;

- l'urbanisation des secteurs doit être compatible avec les orientations d'aménagement annexées au dossier (document 2.3 du dossier).

Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées conformément aux principes définis dans le rapport de présentation.

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

Les voies nouvelles devront respecter les largeurs minimales de voirie suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis,
- 6 mètres de 3 à 6 logements desservis,
- 7 mètres pour desservir 7 logements et plus,
- 8 mètres pour desservir une construction à usage d'activité artisanale ou commerciale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements doivent réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2. Le long de la RD 18 les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement.

Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain pour les constructions à usage exclusif d'habitation.

Cette emprise est portée aux trois quarts en cas d'implantation sur le terrain de constructions à usage d'activité, de commerce ou d'équipement public.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à 11 mètres.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur AUa

Les dispositions des articles 11.1, 11.2 et 11.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1. Bâtiments.

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

La coloration et l'aspect des matériaux de toiture du corps principal du bâtiment seront ceux des tuiles en usage dans le village. Il est précisé qu'il n'y a pas obligation d'utiliser des tuiles, mais d'utiliser un matériau donnant le même aspect que la tuile.

11.3. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment au carrefours des voies.

Les clôtures ne pourront excéder 1,50 mètres de hauteur.

Le long du domaine public elles sont constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut qui dépasse d'au moins 0,20 mètres le niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle. Le mur bahut peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales annexées au présent règlement.

12.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le secteur AUa

13.1. Les espaces libres y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins deux arbres à haute tige par lot.

13.2. Les plantations à réaliser figurant au plan au Sud de la zone AU rue de la Hardt sont soumises aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,50.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les équipements publics, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 3 à AU 13.