

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, soumises à conditions particulières :

- a) les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisance de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- b) la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage, d'insalubrité, de tranquillité,
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- c) la reconstruction à l'identique après sinistre.
- d) dans le secteur submersible 2AU_i, indiqué sur le plan de zonage, les constructions, extensions, reconstructions et aménagements et installations ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation conformément aux prescriptions édictées par l'atlas des zones inondables de l'Avance dans les dispositions générales du présent règlement (chapitre V).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées adaptées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voiries de desserte interne des zones AU (voies primaires, secondaires, cyclables et en impasse) respecteront les caractéristiques et seront localisées de façon compatible avec les orientations d'aménagement du PLU.

En règle générale, on évitera les impasses. Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour. Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement eaux usées quand il existe, en respectant les prescriptions définies au règlement d'assainissement approuvé. Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou dans le cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau existant, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 06 mai 1996) est obligatoire. Il sera mis en place après une étude du sol à la parcelle afin de vérifier l'adéquation entre la filière choisie, la perméabilité du sol en place et la nature du projet.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire dès sa mise en œuvre dans les conditions fixées par le code de la santé publique.

L'évacuation directe des eaux et matières même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront absorbées ou retenues sur le terrain, de façon à ne pas rejeter davantage d'eau dans le réseau public après réalisation du projet, qu'avant.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes dans les zones vertes publiques ou de plantations à réaliser. Elles devront être compatibles avec les prescriptions de la commune.

Une notice hydraulique décrira les modes de traitement et justifiera par le calcul les objectifs fixés.

3 – RESEAUX DIVERS

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doit être souterrain. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLES AU 6, 7 et 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
- **LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Dans le cadre d'un projet d'ensemble avec plan de masse et plan d'aménagement détaillé, les règles ci-dessous peuvent ne pas s'appliquer.

Les constructions seront implantées selon les règles suivantes :

– par rapport **aux voies et emprises publiques** :

- à 75 mètres minimum de l'axe des routes départementales à grande circulation (RD 655 et RD 933) dans les secteurs où les dispositions d'inconstructibilité résultant de l'article L.111-1- 4 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- à 6 mètres minimum de l'emprise publique ou de l'emplacement réservé des RD hormis la RD 11 où le recul sera de 11 mètres minimum.
- Pour les voies communales existantes et à créer, une des façades de la construction principale doit être implantée de 5 à 10 mètres de l'emprise publique ou de la limite de l'emplacement réservé, sauf si le terrain constructible est desservi par une bande d'accès de largeur inférieure ou égale à 6 mètres, auquel cas la construction sera comprise entre 5 et 10 mètres après le chemin d'accès. Les annexes quant à elles, doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise publique ou de l'emplacement réservé.

Dans le cas où le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie, toujours en fonction de la voie la plus importante (RD à grande circulation, RD et VC).

– par rapport **aux limites séparatives** :

- Soit sur une des limites séparatives si la hauteur ne dépasse pas 7 mètres à l'égout du toit.
- Soit à une distance minimale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit), avec un minimum de 2 mètres.