

ZONE 2AUy

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économique, à long terme.

Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.

ARTICLE 2AUy 0 - RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 2AUy 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AUy2 est interdite.
Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.

ARTICLE 2AUy 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, peuvent être admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

ARTICLE 2AUy 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
6 m	12 m

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE 2AUy 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

ELECTRICITE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements pour les opérations nouvelles devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AUy 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Non réglementée. Supprimé.~~

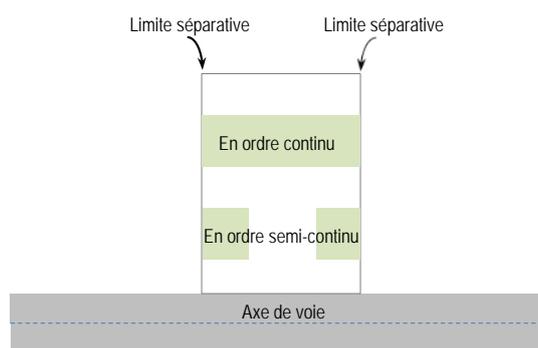
ARTICLE 2AUy 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies existantes.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 2AUy 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative 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 2AUy 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 2AUy 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à 60%.

ARTICLE 2AUy 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'éégout du toit.

La hauteur des constructions ne peut excéder **8 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 2AUy 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUy 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementée.

ARTICLE 2AUy 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Plantations : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

ARTICLE 2AUy 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.