

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUY correspond à des réserves foncières aux abords directs de la Zone d'Activité permettant une extension à moyen et long terme de celle-ci.

Objectifs de l'extension de la zone d'activités :

- Faciliter l'agrandissement et le développement des activités artisanales et industrielles, ainsi que
- l'accueil de nouvelles entreprises, grâce à une réglementation spécifique.
- Limiter les impacts de ces activités (nuisances) sur les quartiers d'habitations en garantissant leur éloignement.

En l'absence de capacité suffisante des réseaux, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

ARTICLE 2AUY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole.
2. Les carrières et gravières.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, etc.
5. Les villages de vacances.
6. Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

ARTICLE 2AUJ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SELON DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'aménagement de la zone :

1. les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial et à usage d'entrepôts,
2. Les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires à des activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
3. Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements,
4. Les constructions à usage d'habitation autorisées régulièrement dans la zone et situées à l'intérieur des zones d'isolement au bruit, indiqués sur les documents graphiques, sont soumises au respect des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
5. les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,etc.).
6. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :
 - « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »
 - « Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUJ.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie sont interdits. Tous nouveaux accès sur les RD de 3^{ème} et 4^{ème} catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

2- Voirie

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 2AUY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable du Syndicat Intercommunal de St Estèphe, par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau pour éviter la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé.

2- Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement existant.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

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.

3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone, etc.) doivent être, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Concernant la défense incendie, les moyens de défense incendie doivent être en mesure de fournir en tout temps, 60 m³/ heure pendant 2 heures.

ARTICLE 2AUY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AUY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2AUY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2AUY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AUY.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AUY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUY.11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE 2AUY.12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AUY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AUY.15 - DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.