

# COMMUNE DE SAINT-BERTHEVIN

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

45

ZONE 1AUe

ZONE 1AUh

ZONE 1AUc

ZONE 2AU

## ZONE 1AUL

La zone 1AUL représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. à vocation d'activités et d'équipements sportifs culturels, de loisirs et de tourisme.

Cette zone est soumise à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

La mise en place des réseaux et voirie doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

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

#### ARTICLE 1AUL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1 Sont interdits :

- la création de bâtiments agricoles ou d'élevage.
- Les carrières et autres extractions de matériaux.
- les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.
- les terrains de camping et de caravanage.
- les activités industrielles et artisanales.
- les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.
- les activités industrielles et artisanales.

62

##### 2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AUL, sont admises sous condition :

- les opérations réservées **aux activités et équipements à vocation sportive, culturelle, pédagogiques et de loisirs**
- **Et ceci à condition que :**
  - ✓ Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;
  - ✓ La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
  - ✓ L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

##### 2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

- ✓ À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de

leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.

- ✓ Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- ✓ Les constructions à usage de bureaux, services liées aux opérations à vocation sportive, culturelle, pédagogiques et de loisirs
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, accolées ou non aux bâtiments d'activités sportives, culturelles, pédagogiques et de loisirs ainsi que leurs annexes, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des divers équipements et activités autorisés.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- ✓ les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

### 2.3 Autres dispositions :

- Il est rappelé que :
  - ✓ L'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
  - ✓ Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable
  - ✓ Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
  - ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
  - ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
  - ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

63

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AUL 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 3.2 Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE 1AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau

- Tout bâtiment à usage d'habitat d'activités ou d'équipement qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### 4.2 Electricité

- Tout bâtiment à usage d'habitat d'activités ou d'équipement qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

### 4.3 Assainissement

#### a - Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- **En cas d'absence du réseau collectif d'assainissement**, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### b - Eaux pluviales

- L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

## ARTICLE 1AUL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

## ARTICLE 1AUL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

- Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.
- Cependant, peuvent être admises :
  - ✓ à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions ou installations qui ne sont pas à usage d'activités ou d'équipements, telles qu'habitations, services généraux, etc.
  - ✓ sans distance minimale de recul :
    - les constructions liées aux divers réseaux,
    - les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation ne modifiant pas l'alignement préexistant.

---

#### **ARTICLE 1AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois, cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt public après mise en oeuvre de mesures particulières d'hygiène ou de sécurité contre l'incendie.

65

---

#### **ARTICLE 1AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Une distance de 5 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

---

#### **ARTICLE 1AUL 9 EMPRISE AU SOL**

---

- L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.
- Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

---

#### **ARTICLE 1AUL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

##### **10.1 Dispositions générales**

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc...).
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit ou le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

## 10.2 Hauteur absolue

- La hauteur absolue des constructions ne peut **excéder 12 m au faîtage**.
- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
  - ✓ Soit pour les équipements publics ou d'intérêt public,
  - ✓ Soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale,
  - ✓ Soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

## ARTICLE 1AUL 11 ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 Volumes et terrassements

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif
- Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes, s'intégrant dans l'environnement et doivent être adaptés au relief du terrain.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### 11.2 Toitures

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

66

#### a - Pentas

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions autorisées, à l'exception des habitations non accolées ou intégrées à des bâtiments d'activités ou d'équipements ; dans ce cas les règles applicables sont celles de la zone 1AUh (article 1AUh11-2) .

#### b - Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
  - Sont également autorisés :
    - ✓ Tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
    - ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.
- Sont également admis pour les bâtiments à usage d'équipements publics ou d'intérêt public des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

#### c - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### 11.3 Façades

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

#### a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Sont admis pour les bâtiments à usage d'équipements des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec l'environnement. En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

#### b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### **• Dispositions particulières aux habitations autorisées dans la zone et qui ne seraient pas intégrées ou accolées ou intégrées aux bâtiments d'activités sportives, culturelles, pédagogiques, de loisirs et de tourisme :**

- ✓ Dans ce cas Il est fait application des règles de l'article 11 de la zone 1AUh (de 1AUh11-1 à 1AU11-3).

67

### 11.5 Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.
- Elles peuvent être constituées par :
  - une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
  - un talus planté d'essences locales.

## **ARTICLE 1AUL 12 STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 1AUL 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté ou recevoir un traitement paysager.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marcescent dominant.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.
- Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Le C.O.S (coefficient d'Occupation des Sols) n'est pas réglementé.