

COMMUNE DE SAINT-BERTHEVIN

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

45

ZONE 1AUe

ZONE 1AUh

ZONE 1AUc

ZONE 2AU

ZONE 2AU

La zone 2AU comprend **les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation à dominante d'habitat est envisagée en phase ultime**, après que l'urbanisation des zones 1AU ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes.

Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification ou la Révision du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

La zone 2AU comprend les secteurs suivants :

- ✓ **2AUe**, destinée à long terme aux activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services ;
- ✓ **2AUh**, destinée à long terme à l'habitat ;
- ✓ **2AULb**, destinée à long terme à un équipement public et des traitements paysagers d'accompagnement ;

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non expressément visées à l'article 2.

69

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

2.1 Sont admis à condition de ne pas compromettre ni de rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone :

- Les installations ou équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés au divers réseaux et les voiries et aires de stationnement qui leur sont strictement liées.
- Les extensions en une ou plusieurs fois des habitations existantes, annexes comprises, jusqu'à 50% de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² 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 sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document et leur extension éventuelle, sous les conditions suivantes :
 - ✓ la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture ;

- ✓ le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation ;
- ✓ la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur ;
- ✓ les possibilités maximales d'extension éventuelles, en une ou plusieurs fois , en cas de changement d'affectation, sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

2.2 Il est rappelé que :

- ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'activité agricole est soumise à déclaration.
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement 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

70

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone N

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.