

# Zone 1AUerF1p

---

## Caractère de la zone

La zone 1AUerF1p correspond à l'extension de la zone d'activité de la Bertoire dont la vocation principale est d'accueillir des activités artisanales et industrielles.

L'indice r indique les zones soumises à un risque identifié par le PPR mouvement de terrain auquel le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

La zone 1AUerF1p est concernée par le risque feux de forêt. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

La zone 1AUerF1p est également en partie concernée par le risque d'inondation par ruissellement pluvial, comme représenté sur le plan de zonage. Pour retrouver les prescriptions applicables dans les différentes zones de risque, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE 1AUerF1p 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que les extensions des habitations existantes ;
2. Les exploitations agricoles et forestières ;
3. Le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisir ;
4. Les terrains de camping et de caravaning ;
5. Les parcs résidentiels, de loisirs et villages de vacances ;
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
7. Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
8. Les établissements industriels compatibles avec le tissu existant ;
9. Les dépôts de toutes natures, autres que ceux nécessaires au fonctionnement des activités autorisées et les décharges de toutes natures.

Par ailleurs, sont interdites toutes les constructions et installations interdites par le PPR mouvement de terrain figurant en annexe et rendu opposable par décret préfectoral.

## **ARTICLE 1AUerF1p 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

1. Les commerces à condition que leur activité soit directement lié à celle de la zone.

## **ARTICLE 1AUerF1p 3 - Accès et voirie**

---

*Les caractéristiques des voies de desserte permettant d'assurer la défense face au risque feux de forêt sont rappelées à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.*

Tout terrain doit pour être constructible disposer d'un accès à partir d'une voie publique.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile et la circulation des véhicules des services publics.

Les accès et les voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Pour les lots d'une surface supérieure à 4000m<sup>2</sup> et pour les lots ayant 2 façades sur la voirie publique, un deuxième accès pourra être autorisé.

Les portails seront positionnés à une distance, soit de 5 mètres de la voie publique, soit à l'alignement des emprises publiques de retrait déjà aménagées.

## **ARTICLE 1AUerF1p 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

---

### **4.1 - Eau potable**

*Les besoins en eau pour assurer la défense face au risque feux de forêt sont rappelés à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.*

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 4.2 - Assainissement

- **Eaux usées :**

Toutes eaux et matières doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions en vigueur. Les dispositifs seront raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées. Par exception, les eaux de refroidissement pourront être rejetées dans les cours d'eau après autorisation des services compétents. Le déversement des eaux usées dans les réseaux d'évacuation des eaux pluviales est interdit.

- **Eaux pluviales :**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Le rejet des eaux pluviales doivent obligatoirement être dirigés vers un système de collecte des eaux pluviales et évacués dans les collecteurs publics.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial.

Seuls 75% de la surface des lots peuvent être imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés favoriseront une rétention ou infiltration suffisante afin de limiter le ruissellement vers l'aval.

## 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour les renforcements et modifications d'installations, les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

## 4.4 - Collecte des déchets

Toutes les constructions devront prévoir des locaux de stockage des déchets accessibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE 1AUerF1p 5 - Caractéristiques des terrains**

---

*Article supprimé selon les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

## **ARTICLE 1AUerF1p 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

---

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Les constructions situées sur l'axe principal en prolongement de l'avenue Fernand Julien devront être implantées à 4 mètres de la limite d'emprise de la voie. La façade principale du bâtiment devra être parallèle à la voie tournée vers la voie publique.

## **ARTICLE 1AUerF1p 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas lorsque le bâtiment est construit sur la limite séparative entre deux lots. Les bâtiments doivent alors répondre aux conditions suivantes :

- Prendre les mesures nécessaires de sécurité qui s'imposent pour éviter la propagation des incendies,
- Réaliser un projet en harmonie avec les dispositions éventuellement déjà prises sur le lot voisin,
- Ne pas porter ombre sur les installations solaires mises en place par le lot mitoyen.

## **ARTICLE 1AUerF1p 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent être :

- Soit contiguës,
- Soit disposées de façon à respecter les mesures nécessaires de sécurité qui s'imposent pour éviter la propagation des incendies.

## **ARTICLE 1AUerF1p 9 - Emprise au sol**

---

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de la parcelle.

L'ensemble des surfaces imperméabilisées de chaque lot, comprenant notamment, la desserte, les surfaces de stationnement et les toitures, ne pourra pas dépasser 75% de la parcelle.

## **ARTICLE 1AUerF1p 10 - Hauteur maximum des constructions**

---

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies par les dispositions générales du présent PLU ne peut excéder 10m mètres à l'acrotère du bâtiment ou au faîtage de la toiture sauf exception liée à des éléments techniques dûment justifiés.

## **ARTICLE 1AUerF1p 11 - Aspect extérieur**

---

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

Les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Les volumes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de la zone.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser aux dites constructions principales.

## 11.2 - Les couvertures

Les toitures doivent être simples.

Les toitures en tuiles à double pente présenteront un faitage parallèle à la voie publique.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles feront l'objet d'un traitement soigné et pourront être végétalisées favorisant dans ce cas le traitement hydraulique par rétention et l'inertie thermique du bâtiment. Les édicules ou éléments techniques ne devront pas dépasser le niveau de l'acrotère ni le faitage sauf exception dûment justifiée.

## 11.3 - Les façades

### ▪ Concernant les évacuations et autres réseaux :

- Les descentes d'eaux pluviales seront verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade.
- Les branchements et réseaux d'alimentation apparents de toute nature sont interdits en façade.

### ▪ Concernant le traitement de la façade, sont autorisés :

- Le bardage et les enduits en finition frotassée ou grattée.
- L'utilisation des couleurs est limitée aux teintes suivantes : beige, ocre et chanvre.

## 11.4 - Les équipements apparents

Les climatiseurs et les blocs techniques seront non visibles depuis la voie publique. Ils seront de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements de construction.

Les panneaux solaires :

- Sont autorisés en superposition de la toiture pour les bâtiments existants,
- Devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture pour les bâtiments neufs.

Dans le cas des bâtiments neufs comme existants, les panneaux solaires devront être disposés sur un pan de toiture seulement et ne devront pas recouvrir plus de 50% de ce pan de toiture.

Les éoliennes sont autorisées.

## 11.5 - Les clôtures

Les clôtures en front de voie mesureront 2 mètres de haut et seront constituées d'une grille ou d'un grillage de couleur verte foncé, de type panneau rigide double fils, maille soudée et doublée d'une haie vive composée avec au moins 3 essences (ex : Photinia, Pittosporum, Prunus, Phillyrea, Euonymus, Atriplex, Escallonia) sur une bande minimum de 1,5m de large. Lorsque la configuration de l'accès le permet, un mur d'une hauteur comprise en 1,80 et 2 mètres viendra marquer l'entrée de la parcelle de part et d'autre du portail d'entrée et devra intégrer les coffrets, boîte aux lettres, enseigne, numéro de la rue. Ce mur marquera l'entrée et sera particulièrement soigné.

Les clôtures en limites séparatives mesureront au maximum 2 mètres de haut et seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur, soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètres surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur vert foncé, de type panneau rigide double fils, maille soudée, doublé d'une haie vive composée avec au moins 3 essences (ex: photinia, Pittosporum, Prunus, Phillyrea, Euonymus, Atriplex, Escallonia)) sur une bande minimum de 1,50 mètres de large.

Le soubassement sera constitué de matériaux nobles ou sera enduit (couleur beige à ocre).

Il est strictement interdit de doubler les clôtures de canisses ou de toiles occultantes.

## 11.6 - Les enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise concernant les activités occupant le lot, toute publicité ou affichage est interdit.

L'implantation, la forme, les matériaux et les couleurs des enseignes seront étudiés lors de la conception du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites. La dimension des enseignes devra être proportionnée avec le volume du bâtiment. La hauteur des enseignes ne devra pas excéder 1 m.

## 11.7 - Les aires de stockage

Les plans masse des installations devront être étudiés pour rejeter au maximum les dépôts, aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement sur la façade opposée à la façade sur la voie publique.

## 11.8 - Les annexes

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et les mêmes règles que le bâtiment principal.

## **ARTICLE 1AUerF1p 12 - Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

- 1 place pour 20m<sup>2</sup> de commerces.
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de bureaux.
- 1 place pour 100m<sup>2</sup> pour les bâtiments à usage d'activités.
- 2 places de stationnement pour les vélos à l'intérieur d'un local couvert prévu à cet effet.

## **ARTICLE 1AUerF1p 13 - Espaces libres et plantations**

---

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les aires de stationnement devront être plantées : 1 arbre pour 4 places de stationnement.

## **ARTICLE 1AUerF1p 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

*Article supprimé selon les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

## **ARTICLE 1AUerF1p 15 - Performances énergétiques et environnementales**

---

Seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Par ailleurs, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.



## **ARTICLE 1A UerF1p 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications jusqu'au domaine public.

