

## CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE II UX PM

Ce règlement s'applique à la zone d'activité de Bellevue qui borde la RD 978 Autun-Nevers. Cette zone qui constitue l'entrée Nord de la Ville devra être de qualité tant au niveau de l'architecture des bâtiments que du traitement paysager. Il fait l'objet d'une réglementation particulière de SECTEUR A PLAN MASSE noté « PM »

Elle comprend un sous-secteur II UX PMA correspondant aux parcelles situées à proximité de la propriété d'Eschamps.

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

#### RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

La dissimulation ou la destruction des vestiges anciens découverts à l'occasion de travaux sont interdites. Déclaration doit en être faite immédiatement à l'Architecte des Bâtiments de France, ou s'agissant de vestiges archéologiques, au Service Régional de l'Archéologie à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

#### **ARTICLE II UX PM 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

1. Les constructions d'habitation sauf celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
2. L'aménagement de terrains de camping,
3. L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
4. Les carrières,
5. Les décharges, les cimetières de voitures et les dépôts de ferraille.

En sous-secteur UX PMA sont interdites toutes constructions et infrastructures.

**ARTICLE II UX PM 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception de celles mentionnées à l'article II UX PM 1, les constructions de toute destination sont admises, aux conditions suivantes :

- Que leur implantation soit compatible avec le caractère de la zone,
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Que l'insertion dans l'environnement, l'impact visuel des bâtiments et le traitement des accès et abords soient particulièrement étudiés.

En outre, dans les sites archéologiques définis par le Service Régional de l'Archéologie, (conformément au plan annexé au présent P.L.U.), leur réalisation ne devra pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (consultation du Service Régional de l'Archéologie)

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE II UX PM 3 – ACCES ET VOIRIE**

1. pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et de la défense contre l'incendie.
3. Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
  - Dégager la visibilité vers la voie,
  - Permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.
4. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.
5. Tout accès est interdit directement depuis la RD 978 et depuis les bretelles du rond-point (planche 1).

## **ARTICLE II UX PM 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes. Par ailleurs, il convient d'assurer la protection du réseau public d'eau potable contre les phénomènes de retour par l'installation de disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable ou de clapets anti-retour agréés conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et sous le contrôle de la compagnie fermière.

### 2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.1 *Eaux pluviales* : L'évacuation des eaux pluviales issues des constructions à caractère industriel des infrastructures routières et des parkings sera dirigée vers le réseau public après autorisation de la collectivité – propriétaire du réseau.

La comptabilité du rejet avec la nature des effluents acceptés dans le réseau sera soumise à l'accord de l'exploitant. Elle devra être conforme aux normes en vigueur en matière de protection de l'environnement.

Dans les secteurs non desservis par le réseau, les rejets d'eaux pluviales seront dirigés vers le milieu naturel.

2.2 *Rejet industriel* : l'évacuation des eaux usées des établissements industriels dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau, en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, et sous réserve de la compatibilité avec les capacités de la station d'épuration.

### 3. Electricité, téléphone et câblage

Les réseaux de distribution électrique Basse Tension, de Télécommunication et du câble seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE II UX PM 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NON REGLEMENTEES.

## **ARTICLE II UX PM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le plan masse délimite des marges de recul obligatoire et des zones non aedificandi strictes dans lesquelles aucun aménagement autre que paysager n'est possible.

Le plan masse délimite de même les zones où la construction de bâtiments est possible, et des zones où peuvent se situer des aires d'évolution, de parking et de stockage, à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement décrits à l'article II UX PM 13 :

- Les aires de stationnement seront situées de préférence latéralement ou à l'arrière des bâtiments par rapport à la route Départementale 978,
- Les aires d'évolution seront situées de préférence dans les parties les moins vues des terrains.

Les reculs et les alignements obligatoires sont figurés sur le plan masse de la zone (planche 2).

L'orientation des axes des bâtiments sera conforme aux orientations fixées par le plan masse (planche 3).

Dans le secteur du carrefour giratoire les constructions s'inscriront obligatoirement dans les enveloppes définies au plan masse (planche 3).

### **ARTICLE II UX PM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. *Pour les constructions visées à l'article II UX PM 1 – paragraphe 1 (logements d'habitation) et pour les bâtiments d'équipement collectif :*

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres,

2. *Pour les autres constructions :*

- Si la parcelle voisine est en zone II UX: elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de 5 m de cette limite,
- Si la parcelle voisine n'est pas en zone II UX : elles doivent être implantées à plus de 10 m de la limite séparative.

### **ARTICLE II UX PM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'espace entre deux bâtiments non contigus doit de préférence, permettre l'aménagement d'espaces verts, leur entretien et celui des bâtiments. En outre, il doit satisfaire aux exigences de la sécurité, et de la défense contre l'incendie.

### **ARTICLE II UX PM 9 – EMPRISE AU SOL**

Le C.E.S. est fixé à 0,60.

### **ARTICLE II UX PM 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurées à partir du sol naturel et au milieu de la façade ne pourra excéder 15 m au faîtage du toit.

Des éléments particuliers, tels que cheminées, silos, antennes, mâts de structure peuvent dépasser cette hauteur maximum à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale de l'ensemble.

## **ARTICLE II UX PM 11 – ASPECT EXTERIEUR – DISCIPLINE D'ARCHITECTURE**

Le secteur d'entrée du parc d'activité de Bellevue a été conçu dans le respect des deux principes conducteurs suivants :

- Conception à partir des éléments forts du site naturel,
- Aspect parachevé à tous les stades d'évolution du parc,
- Cohérence architecturale.

L'aspect extérieur des constructions devra donc être compatible avec ces principes.

### 1. Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

### 2. Volumes

Les formes et les volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côtés d'accès, côtés de vie...

La façade principale des bâtiments devra être située du côté du terrain donnant sur la RD 978.

### 3. Couleurs – Matériaux

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tel que pierre, béton non coloré (sablé, désactivé ou poli), ou bois (non coloré), leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs se fondant dans l'environnement paysager.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment.

### 4. Locaux annexes - Extension

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique ou non, tels que serres, verrières ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à faire un tout cohérent avec le reste du bâtiment.

### 5. Prescriptions architecturales particulières

Le plan masse porte des indications particulières concernant une partie du terrain pour laquelle le ou les bâtiments devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné, et notamment en ce qui concerne leurs façades latérales, à cause de la situation en bordure du rond-point de la RD 978. Les façades du ou

des bâtiments devront globalement respecter l'arc de cercle défini au plan de masse n°3.

Les deux pointes des terrains 1 et 2 situées à la jonction de l'ancien tracé et du nouveau tracé de la route sont également concernées par des prescriptions architecturales particulières : les parties des bâtiments situées dans ces angles pourront être traitées comme des « signaux », dans le respect de la cohérence architecturale de l'ensemble et de la sécurité des usagers de la route.

Pour ces parties des terrains, les bâtiments pourront déroger aux règles des paragraphes 2, 3 et 4, à condition que l'architecture proposée soit une plus-value pour la zone d'activité et pour l'entrée de la Ville (application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

## 6. Les zones de stockage de matériaux

### – Terrains n° 1 et 2

Ce sont des terrains de petites dimensions pouvant accueillir de petites unités **avec une** contrainte paysagère très forte (entrée de la zone et bordure de la RD 978). Les zones de stockage sont donc impossible en dehors des bâtiments ou d'enceintes non couvertes closes, munies d'écrans opaques aux vues constitués des mêmes matériaux que les façades des bâtiments.

### – Autres terrains (n°3 bis ; 4 ; 5 ; 6 ; 7)

Ce sont des terrains de grandes dimensions pouvant accueillir de grandes unités. La contrainte paysagère se situe du côté de la RD 978, dans le carrefour giratoire et du côté de la voie de desserte (façade d'entrée des bâtiments). Pour cette raison, les zones de stockage devront se situer dans les espaces compris entre les bâtiments ou entre les bâtiments et la limite de parcelle perpendiculaire aux voies. Ces zones seront masquées pour les vues depuis les voies, soit par des écrans végétaux (voir art. II UX PM 13), soit par des écrans en caillebotis métalliques supportant des plantes grimpantes, soit par des écrans opaques constitués des mêmes matériaux que les façades des bâtiments.

## 7. Clôtures

La clôture des lots n'est pas obligatoire.

Type de clôture conseillée :

- Clôture par grillage galvanisé à mailles rectangulaires soudées, avec habillage plastique gris, la hauteur ne devant pas excéder 2 m,
- Clôture en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant, sont interdites.

A proximité de chaque entrée, devront être implantés des murets situés en limite de propriété (voir croquis en annexe plan masse) destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes aux lettres et à masquer éventuellement les stockage de conteneurs poubelles (H2 m)

## 8. Enseignes – Publicité

En complément des dispositions réglementaires générales s'exerçant sur la publicité (et en particulier en ce qui concerne l'interdiction de publicité en bordure des grands axes de circulation hors agglomération), les règles suivantes sont imposées sur la zone à plan masse :

- Les enseignes en toitures sont interdites,
- Le système de murets situé à l'entrée et décrit au paragraphe 6 peut servir de support à une enseigne appliquée dont la hauteur ne dépassera pas la hauteur du muret,
- Les totems sont autorisés sous réserve de leur intégration architecturale et paysagère ; ils devront prendre en compte l'aspect des dispositifs existants,
- Les enseignes lumineuses sont interdites ; seuls sont autorisés les enseignes et totems éclairés de manière indirecte.

### **ARTICLE II UX PM 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. La surface des aires de stationnement y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette ; elle sera au minimum de :
  - 100 % pour les constructions à usage commercial,
  - 50 % pour les autres activités,
  - 25 % pour les entrepôts,
  - 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation,
  - Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement et d'évolution des poids lourds devront être prévus à l'intérieur des parcelles en fonction des activités (en dehors des zones vues depuis la RD 978).

### **ARTICLE II UX PM 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espace verts (pelouse) comprenant des arbres d'essences rustiques groupés en bosquets (au minimum un arbre pour 100 m<sup>2</sup>). Les espaces libres proches des entrées et des parkings pourront comporter des plantations d'arbustes à fleurs.
2. Les limites séparatives entre deux terrains distincts, ou entre deux unités indépendantes sur un même terrain pourront être plantées de haies vives comportant des arbres de haut jet.

3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. Les voies internes seront plantées d'arbres d'alignement (espacement 7 à 10 m).
4. Les aires de stockage seront masquées soit par des écrans végétaux, soit par des écrans en caillebotis avec plantes grimpantes (voir II UX PM 6 et planche 2).
5. L'entretien des plantations devra permettre d'assurer leur pérennité.
6. Les essences utilisées seront conformes à la liste ci-dessous :
  - *Arbres d'alignement pour voies et parking* : platane, érable plane, érable sycomore, frêne, chênes d'Amérique,
  - *Arbres pour bosquets rustiques sur pelouse* : chêne, merisier, bouleau, charme, hêtre, houx,
  - *Arbres pour haies séparatives et écrans boisés masquant les zones de stockage* : frêne, merisier, pin sylvestre, charme, houx, noisetier, chêne, hêtre, aubépine, fusain, cornouiller,
  - *Arbustes à fleurs pour entrées* : spirées, viornes, hortensias, rosiers buissons, cornouillers à bois coloré, berbérís, houx,
  - *Plantes grimpantes pour écrans en caillebotis métalliques* : chèvrefeuille, clématite, lierre, vigne vierge, glycine, bignone, polygonum.

### **SECTION III – IMPOSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE II UX PM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le C.O.S. est fixé à 0,70.
2. Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure.