

CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE II UX

Ce règlement s'applique à la zone d'activité de Bellevue. 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.

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 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.

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

A l'exception de celles mentionnées à l'article II UX 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 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.

ARTICLE II UX 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

La mise en souterrain des réseaux est imposée.

ARTICLE II UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTEES.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

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

1. *Pour les constructions visées à l'article II UX 1 – paragraphe 1 (logements d'habitation et bureaux) 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 ou en zone II UX PM : 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 ou II UX PM : elles doivent être implantées à plus de 10 m de la limite séparative.

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

L'espace entre deux bâtiments non contigus doit 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 9 – EMPRISE AU SOL

Le C.E.S. est fixé à 0,60.

ARTICLE II UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTEE.

ARTICLE II UX 11 – ASPECT EXTERIEUR – DISCIPLINE D'ARCHITECTURE

Le 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.

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

A titre indicatif :

1. Matériaux

Les matériaux utilisés pour les ouvrages apparents devront permettre un entretien facile et avoir un vieillissement progressif qui ne compromette pas l'aspect d'ensemble de l'ouvrage.

2. Locaux annexes

Quand ils seront indispensables au bon fonctionnement, les stockages extérieurs seront autorisés sous réserve qu'ils soient masqués efficacement et durablement de la vue depuis la RD 978 et de tout point du parc, et que les équipements soient mis en œuvre pour permettre un rangement ordonné.

3. Les clôtures

Elles seront de préférence végétales et doublées de grillage rigide soudé, galvanisé ou plastifié, à grandes mailles rectangulaires.

ARTICLE II UX 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.

ARTICLE II UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Pour les installations industrielles, les marges de reculement fixées à l'article II UX 6 et les marges d'isolement fixées à l'article II UX 7 seront obligatoirement plantées d'arbres, sous réserve du respect des règles de sécurité.
2. Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts comprenant des arbres à haute tige (au minimum 1 pour 100 m²).
3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
4. L'entretien des plantations devra permettre d'assurer leur pérennité.

SECTION III – IMPOSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II UX 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.