

\$13.2

*Bellay*

## CHAPITRE UI

\$ 8.8

**ZONE D'ACTIVITES RESERVEE AUX ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS,  
SCIENTIFIQUES ET TECHNIQUES ET AUX ACTIVITES ARTISANALES.**

\$13.2 a

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

\$13.3

**Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

\$15.2

- Les lotissements à usage d'activités.

\$15.3 a

- **Les établissements, les installations classées ou non classées, les dépôts de toute nature**, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion, ainsi que les impacts environnementaux.

\$15.5

- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.

\$15.7

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

\$15.10

- La démolition de bâtiments.

\$15.11

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers

\$15.12

- Les clôtures.

\$15.13

- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

\$19.2

\* \* \*

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

\$19.6

. **Espaces boisés classés** : Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Ce classement entraîne des interdictions récapitulées à l'article 2.

\$19.8

. **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

La Route Départementale 909 est de type II

Dans une bande de 200 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

£21.1

### ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

\$21.6

**SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I**

\$21.7

**ET EN PARTICULIER :**

\$21.9

- Les opérations groupées à usage d'habitation.

\$21.12

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1.

\$21.14

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

\$21.15

- Les carrières.

\$21.16

- Les décharges.

\$21.18

- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

\$24.6 a

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

\$26.1

**ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

**2- ASSAINISSEMENT**

**a) Eaux usées**

Toute construction génératrice d'eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, quelque soit l'état d'imperméabilisation du terrain, ne sera envisageable qu'à la condition d'y associer une étude hydraulique spécifique qui devra définir les dispositifs permettant une gestion complète des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle (stockage, réutilisation et infiltration) et sa mise en oeuvre .

Dans le cas où les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle ne peuvent être mises en oeuvre (partiellement ou en globalité), la démarche dérogatoire suivante est prévue :

Si  $S < 5000 \text{ m}^2$  :

Permission de rejeter les eaux pluviales excédentaires vers l'aval (fossé, caniveau, réseau EP) sous réserve de réguler le ruissellement issu des nouvelles urbanisations avec un débit de fuite maximal de 0,5 litre/seconde.

Si  $S > 5000 \text{ m}^2$  et  $< 10000 \text{ m}^2$  :

Obligation de réguler le ruissellement issu des nouvelles imperméabilisations avec un débit de fuite calculé sur la base de 1 litre/seconde/hectare.

Si  $S > 10000 \text{ m}^2$  :

Obligation de réguler le ruissellement issu de l'ensemble du site (imperméabilisation existante et nouvelle) avec un débit de fuite calculé sur la base de 1 litre/seconde/hectare.

Dans le cas où les contraintes du site ne permettent pas de mettre en place les ouvrages de maîtrise du ruissellement obligatoire, le pétitionnaire devra proposer des mesures de compensation.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings et voiries devront transiter dans un débourbeur-déshuileur avant rejet au réseau public.

**ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)**

\$29.10a

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 1 000 m<sup>2</sup>.

\$30.1

### CAS PARTICULIERS

\$32.3

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :

\$32.4

- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage, des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

\$33.3

<b>ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (voir définition en annexe)</b>
--

\$34.1

### RECU L INDIQUE

- Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Si une ligne de recul est indiqué au plan, elle se substitue à l'alignement.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie et à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

### IMPLANTATION EN RETRAIT

\$34.3

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

\$37.1

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

\$37.2

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 m** du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

\$39.1

### CAS PARTICULIERS

\$39.2

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

\$40.1a

**ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN (voir définition en annexe)**

\$40.11d

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

\$41.2

**REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

\$41.3

**Distance minimale (d)**

\$41.4

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

\$41.9

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

\$41.10

**Longueur de vue (L)**

\$41.11

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

\$42.2

**CAS PARTICULIERS**

\$42.10

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

\$42.7

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

\$46.1

**ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir définition en annexe)**

\$46.5a

Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, du linteau de ces baies, serait vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

\$46.10

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

\$48.1

**ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL (voir définition en annexe)**

£48.7

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

\$48.12a

**CAS PARTICULIERS**

\$48.12b

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

\$48.13

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...)

\$48.14c

- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

\$50.1

**ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)**

\$50.7a

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 m.

\$50.20

**CAS PARTICULIERS**

\$50.25

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

\$50.32

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.

\$53.1

**ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

\$53.7

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, ne pas être visibles de l'espace public. Il est préférable de les implanter au sol, dans les jardins. Si elles le sont, elles devront être peintes dans le même ton que le fond sur lequel elles s'appuient. Il est conseillé d'utiliser des antennes plates, plus discrètes que les paraboles.

#### Clôtures :

La clôture sur la voie publique aura une hauteur totale de 2.50 m. Elle sera constituée de panneaux grillagés à maille rectangulaire de ton vert foncé, doublée d'une haie de végétaux arbustifs denses à feuilles persistantes.

Elle sera homogène et continue sur les rues des Briqueteries et le chemin de St. Mart pour en améliorer l'image.

Les clôtures en panneaux de béton plein ou ajourés sont interdites.

Les ouvrages d'entrée (portails..) devront être d'un modèle simple.

\$55.1

### **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT (voir définition en annexe)**

\$55.7

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

\$57.1

### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

\$57.7

#### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

\$57.8

##### - Dispositions générales

\$57.9 a

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

\$58.5

##### - Parcs de stationnement et leurs accès.

\$58.7

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

\$59.2

#### **SERVITUDES SPECIALES D'ISOLEMENT INDIQUEES AU PLAN**

Les servitudes spéciales d'isolement prévues en limite de la zone industrielle doivent comporter au moins 2 rangées d'arbres de haute tige, complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former un écran.

\$59.7

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

\$61.2

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (volumétrique)  
(voir définition en annexe)**

\$61.10

Le C.O.S. volumétrique maximal autorisé est de 4 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup>.

\$62.8

**CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

\$62.9

. aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

\$64.1

**ARTICLE UI 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S. (voir définition en annexe)**

\$64.7 a

- Aucun dépassement du C.O.S. n'est autorisé.