

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone d'activités économiques destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Un secteur « a » désigne les parties de la zone dédiées aux activités de l'aérodrome.

Dans les parties de la zone repérées graphiquement au plan de zonage, la nature et les conditions de l'occupation des sols font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques visant à limiter l'urbanisation dans les zones de dangers de l'établissement industriel « Aérochim » (classé « SEVESO seuil bas »).



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

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone HORS secteur « a »

- L'implantation des constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont admises sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

Dans les zones de dangers de l'établissement industriel « Aérochim », repérées graphiquement au plan de zonage, sont interdites :

- dans la zone des premiers effets létaux : toute implantation, extension ou changement de destination des constructions, de quelque nature que ce soit, qui ne sont pas strictement indispensables, sur le site, pour l'exploitation, la sécurité, l'entretien ou la surveillance de l'établissement ;
- dans la zone des effets irréversibles : toute implantation de constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que toute implantation, extension ou changement de destination de constructions existantes qui auraient pour conséquence d'augmenter le nombre des personnes et des biens exposés à la zone de dangers..

En secteur « a »

- Toutes les occupations et utilisations du sol, dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires ou directement liées aux activités de l'aérodrome.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

Dans toute la zone HORS secteur « a »

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.

En secteur « a »

- Toutes les occupations et utilisations du sol, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités de l'aérodrome.

*
* *
*

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe « secteur d'exposition aux nuisances de bruit des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés :

- niveau de plancher habitable le plus bas, supérieur à la cote des plus hautes eaux connues, augmentée le cas échéant d'une marge imposée par les services de l'Etat compétents ;
- autorisation des travaux de lutte contre les inondations ;
- construction limitée à des extensions mesurées de l'existant pouvant conduire à l'interdiction de nouvelles implantations.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1§7 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique du règlement à l'annexe « Inventaire du petit patrimoine » ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Risque technologique

Dans les zones de dangers définies autour de l'établissement « Aérochim », repérées au document graphique du règlement et à l'annexe « risque technologique », le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales liées à la présence de produits inflammables (établissement classé « SEVESO – seuil bas »).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau potable**

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels pour les logements autorisés.

- **Assainissement**

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.
- L'assainissement interne est de type séparatif.

Eaux usées

- Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.
- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux de lavage, des aires de lavage de véhicule et de matériel industriel, doivent être évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur-déshuileur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 2 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
- Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- Les aires de lavage des véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales.

• **Distribution électrique**

- Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9 §5 du Code de l'Urbanisme, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres au moins de l'alignement des voies publiques (ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique).
- Ce recul est porté à 10 mètres pour la RD 438.
- Le long des emprises ferroviaires, les constructions doivent respecter un retrait de 20 mètres au moins par rapport au rail de circulation le plus proche. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Les postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés de même que les locaux pour la collecte des déchets peuvent être autorisés dans la marge de recul.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur l'une au plus des limites latérales.
- Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge d'isolement égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres.
- L'implantation en limite de fond de parcelle est interdite.
- Toute implantation est interdite en limite de la zone d'activités avec une zone d'habitation.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant, qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la distance existante et qu'elles respectent les dispositions du présent article en cas de présence de baies en façade.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est fixé aucune prescription pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, dans la zone.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

- En zone UE: sauf secteur « a » :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface du terrain.

- En secteur « a » :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale ne doit pas excéder 12 mètres.

- Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silos, installations liées à l'exploitation de l'aérodrome ... ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UC 11 leur sont applicables.
- Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

- **Les toitures**

- Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par un acrotère horizontal et de préférence équipées pour la production d'énergie solaire ou photovoltaïque.
- Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

- **Les matériaux de façade**

- Les matériaux des façades sont soit le bardage métallique, soit le béton architectonique, soit le verre et les matériaux verriers. Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
- Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

- **Les annexes techniques**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.
- Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment. La hauteur hors sol des postes préfabriqués ne doit pas excéder 2,50 mètres.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

- Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

- **Les clôtures, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.**

- Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage à maille soudée de couleur sombre obligatoirement doublé d'une haie.
- Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement autorisé
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités	
Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Commerces, services, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Industrie	1 place par tranche de 150 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Entrepôts, archives, stockage	1 place par tranche de 250 m ² de <i>surface de plancher</i> *
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 40 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Etablissements festif, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 40 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Etablissement d'enseignement (de formation...)	4 places par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces (*surface de plancher* *) supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de *surface de plancher* * et 6 m² minimum.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées d'une manière additive.

* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas à la zone d'activités de l'aérodrome.**

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, développés en pleine terre.
 - Ils doivent représenter au moins :
 - * 40 % de l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement,
 - * 30% de l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.
 - Les aires de stationnement :
 - * Elles peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées ;
 - * Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
 - * Les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
 - Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
 - En cas d'extension des constructions existantes :
 - * La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
 - * Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
 - * Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.
 - En limite de la zone d'activité et d'une zone d'habitat, il est demandé un renforcement de la protection végétale (a minima sur une bande de 2 mètres au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.