

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des installations ou constructions liées à l'activité aéronautique, à leur valorisation ou à des activités liées à la promotion de l'aéronautique.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

### ***OBLIGATIONS***

Dans la zone de bruit définie dans le plan d'exposition aux bruits figurant aux annexes du PLU, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **SONT INTERDITS :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

#### **ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES**

- Les constructions et installations de toutes natures nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome telles qu'installations techniques, aérogare, hangars, entrepôts de fret, logements de fonction, parking automobile, stations service, ...
- Les constructions et installations culturelles, de loisirs et d'accueil, complémentaires à l'activité aéroportuaire ou touristique tels que bureaux, ateliers, entrepôts, hôtels, restaurants, activités tertiaires et de loisirs, ...
- Les affouillements et exhaussements indispensables aux modes d'occupation des sols admis.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

#### **ACCES AUTOMOBILE**

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 éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

#### **VOIRIE**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies en impasse sont autorisées : elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

## **ARTICLE UH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression suffisante.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées**

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques. (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

#### **Eaux résiduelles liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

### ***COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL***

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres :

- des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux,
- des hauts de berges des courants et fossés repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux, de configuration de la parcelle ou pour permettre la mise aux normes de logements pour personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ne doit pas être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance pourra, en aucun cas, être inférieure à 6 mètres.

## **ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à 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.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,8 mètre.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

## **ARTICLE UH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

***POUR LES CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES ARTISANALES, SERVICES PUBLICS, ETC...***

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

**ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ou occupation doivent être composées de haies vives hétérogènes en espèces et/ou de strates herbacées naturelles.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Des rideaux d'arbres doublés de haies vives doivent masquer les aires de stockage extérieures et les dépôts.

Seront employées, y compris pour les haies vives rendues obligatoires à l'article 11, des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une essence similaire à l'arbre abattu.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE UH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.