

## 2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

**Caractère de la zone :** zone urbaine à usage d'activités économiques.

### ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions ou installations à destination :
- d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2 ;
- agricole ;
- de commerce ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de loisirs ;
- les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ;
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravane ;
- d'habitations légères de loisirs.

### ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées ou non dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les contraintes particulières relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :**

#### Protections, risques et nuisances

**Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse.** Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères matérialisés sur le plan des contraintes géotechniques joint aux annexes. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent règlement.

#### *Pour information*

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.** Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe dans les annexes servitudes et contraintes particulières, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

### **ARTICLE UE 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

### **ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1) Eau potable et électricité**

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

#### **2) Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis par ledit réseau en respectant les caractéristiques de branchement.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **3) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption sur le terrain ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

Pour les bâtiments dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (artisanales, industrielles...):

- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits,

- En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond du bassin est à privilégier.

- Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

- Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

### **ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées avec une marge de 5 m minimum.

### **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 4 m minimum.

### **ARTICLE UE 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, ect...)

### **ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur totale (faîtage ou sommet de l'acrotère) de toute construction est limitée à 8 m du sol naturel, avant travaux.

### **ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur**

- Le bâtiment à usage d'habitation devra être en harmonie avec le bâtiment d'activité.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées d'un mur, ou d'un grillage doublé de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

### **ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface du terrain seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings.
- Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre est exigé.

### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.