

CHAPITRE UIB

ZONE INDUSTRIELLE DESTINEE A ACCUEILLIR PRINCIPALEMENT DES ACTIVITES

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UIB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions ou installations à destination :
 - . d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2 ;
 - . agricole.
- 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.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes en application de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux admis à l'article 2.

ARTICLE UIB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- **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.
- **Les dépôts liés aux activités autorisées** à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils ne soient pas visibles des espaces et voies publiques.

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

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue aux articles L 430.1 et R 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager :

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysagère. Son règlement s'impose complémentirement au présent règlement notamment aux articles UIB 10, UIB 11, UIB 12, UIB 13.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage de la RD 22 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Voir annexe).

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 au rapport de présentation 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 VIII.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UIB 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

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

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

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

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UIB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UIB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **7 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 7 m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

CAS PARTICULIERS

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

ARTICLE UIB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN
--

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement. Toutefois, elles peuvent être édifiées sur les limites latérales, si les conditions suivantes sont remplies :

- Les constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin, doivent s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris des façades).
Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.
- Des mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies ont été reconnues satisfaisantes par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours.
- L'implantation sur la limite latérale d'un terrain est interdite si celle-ci sépare la zone industrielle d'une zone d'habitation.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **6 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

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

Aucune prescription

ARTICLE UIB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble régulièrement autorisé ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE UIB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m et un niveau Rez-de-chaussée + 1^{er} étage + Combles aménagés. Toutefois les hauteurs devront être sensiblement égales à celles des constructions voisines.

La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 8 mètres au niveau du faîtage.

ARTICLE UIB 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions architecturales sont définies dans le cahier de prescriptions et de recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, chapitre II-11 du secteur 1-3 et chapitre III du secteur 1-4.

ARTICLE UIB 12 – STATIONNEMENT

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.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UIB 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

Pour les terrains constructibles actuellement boisés sur toute leur superficie, le déboisement partiel sera autorisé sous réserve que l'aspect général de la parcelle respecte le caractère semi-boisé de la zone et que les arbres de qualité soient maintenus en place.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UIB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.