

CARACTÈRE DE LA ZONE

- La zone UE correspond à une zone d'activités destinée à recevoir des établissements artisanaux, commerciaux, industriels et tertiaires, ainsi que les équipements publics ou nécessaires à la collectivité, à l'exclusion de l'habitat non lié aux activités implantées.
- Le règlement de la zone UE s'applique à l'intérieur de la Z.A.C. du "Moulin sous Bois".
- Le secteur UEf correspond au domaine de la S.N.C.F.
- ***Le secteur UEa correspond à un secteur en reconversion, dans lequel est favorisée une mixité des fonctions (activités, services, logement...).***

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

ARTICLE UE 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

1.1. — Les installations industrielles, artisanales et commerciales et de bureaux, classées ou non pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration et à autorisation) et les équipements publics ou nécessaires à la collectivité.

1.2. — Les constructions de logements s'ils sont implantés dans des bâtiments comprenant des activités nécessaires au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux implantés dans la zone, ainsi que l'aménagement et l'agrandissement des maisons d'habitation existantes s'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
sauf en secteur UEa, où sont autorisés les logements indépendants de toute activité,

1.3. — Les équipements liés à des travaux d'infrastructures nécessaires à la collectivité.

1.4. — Les stations-service soumises ou non à autorisation à condition que toutes dispositions particulières soient prises pour éviter les risques d'incendie et leur propagation ainsi que les stations de lavage de véhicules.

1.5. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé), ainsi que ceux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.

1.6. — Les installations et travaux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.

1.7. — Dans le secteur UEf, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires au développement et au fonctionnement du service public ferroviaire, ainsi que les constructions ou installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du chemin de fer.

ARTICLE UE 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Ne sont interdits que :

2.1. — Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles autorisées à l'article UE 1.

2.2. — Les lotissements à usage d'habitation et les habitations groupées.

2.3. — Les terrains de camping et de caravanes soumis à autorisation préalable.

2.4. — L'ouverture et l'exploitation de carrières, de ballastières, et d'étangs

2.5. — Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article UE 1.

2.6. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées. Le pétitionnaire veillera à limiter les nuisances pour le voisinage.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1. — ACCES

3.1.1. — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

3.1.2. — En cas de réalisation d'un lotissement industriel, la voie interne devra être étudiée afin de déterminer un ou plusieurs accès convenablement placés sur la voie publique.

3.1.3. — En cas de constructions individuelles isolées, les accès directs à la voie publique des constructions susceptibles de perturber la circulation sont interdits. Ils peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières notamment celles imposant un point d'accès commun à plusieurs terrains.

3.2. — VOIRIE

3.2.1. — Les voies publiques ou privées desservant la zone doivent avoir une **emprise minimum de 8 m et une** chaussée d'une largeur minimum de **6 m**, permettant le croisement des poids lourds.

3.2.2. — Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

3.3. — Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement devront être trouvés sur le fonds même.

3.4. — Un plan de circulation et de stationnement sera obligatoirement annexé à toute demande d'autorisation de construire.

ARTICLE UE 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. — ALIMENTATION EN EAU

4.1.1. — Pour les installations industrielles :

L'alimentation en eau des installations industrielles s'effectuera à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles. L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire.

4.1.2. — Pour les autres constructions :

Pour les constructions autorisées, le branchement en eau potable au réseau public est obligatoire, excepté pour les installations ferroviaires n'utilisant pas d'eau potable.

4.2. — ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux pluviaux existants ou à créer est interdite.

4.2.1. — Pour les eaux usées domestiques

La commune de VALDOIE fait partie de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

En application de la Loi sur l'Eau, le zonage d'assainissement, approuvé par le Conseil Communautaire de la C.A.B. le 14/12/2006 et disponible en mairie, s'applique à l'ensemble de la commune. Il délimite les secteurs d'assainissement collectif de la commune.

4.2.2. — Lorsque le réseau public existant est de type séparatif, les constructions et les installations nouvelles seront raccordées en séparatif à ce réseau. Lorsque le réseau public existant n'est pas de type séparatif, toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée de façon telle que techniquement, elle puisse être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.

4.2.3. — Pour les eaux industrielles et des activités autorisées, l'autorisation de branchement au réseau collectif sera subordonnée à la signature d'une convention entre la CAB et le pétitionnaire. Cette convention définira les modalités de rejet des effluents dans le réseau public géré par la CAB..

EAUX PLUVIALES

4.2.4. — Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté au réseau collectif après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la Loi sur l'Eau,***
- le réseau public, s'il existe, est géré par la C.A.B. ; dans ce cas, elle déterminera le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.***

L'écrêtement des débits de pointe sera réalisé par la mise en œuvre de bassins de rétention d'eaux pluviales ou de techniques alternatives (puits d'infiltration, chaussées-réservoirs, noues d'infiltrations,...) garantissant le même résultat et validés par les services techniques de la C.A.B.

4.2.5. — Les eaux de parking et de voiries devront être prétraitées.

4.3. — ELECTRICITE , TELEPHONE , TELEDISTRIBUTION

Tous les réseaux seront réalisés en souterrain, ainsi que les raccordements aux parcelles.

ARTICLE UE 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise de la voirie publique existante, à modifier ou à créer, égale à sa hauteur ($D = H$) avec un minimum de 5 m.

Toutefois, les constructions telles que pavillons de gardiens, halles d'expositions, aires de stockage, etc... peuvent être admises en limite d'emprise de la voirie à condition que par leur édification et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

6.2. — Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les marges de reculement et les alignements portés en plan, excepté pour les installations ferroviaires qui pour des nécessités de service pourront s'implanter en limite et pour les postes distributeurs d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m.

6.3. — En secteur UEf, sont autorisées en limite d'emprise publique, les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du chemin de fer.

ARTICLE UE 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite du terrain en limite de zone doit être égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à **4 m**. ($D = H/2$; minimum 4 m)

Par rapport aux autres limites séparatives, la construction en limite est autorisée pour toute construction d'une hauteur maximale au plus égale à la distance horizontale calculée entre tout point de celle-ci et tout point d'un bâtiment voisin.

7.2. — Toutefois, à l'intérieur de la zone, dans le cas d'accord entre voisins pour construire en mitoyenneté, cette distance peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.

7.3. — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'à 50 cm des limites séparatives.

7.4. — En secteur UEf, sont autorisées en limites séparatives, les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du chemin de fer.

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

PROSPECT

Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail, ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, compté à l'appui de la baie.

ARTICLE UE 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — HAUTEUR RELATIVE

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la marge de recul d'implantation des bâtiments opposés, doit être égale à la hauteur du bâtiment ($H = L$).

10.2. — HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur est limitée à : 12 m à l'égout du toit, sauf dans le cas d'ouvrages techniques spécifiques pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée.

ARTICLE UE 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (en annexe)

ARTICLE UE 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — Les normes de stationnement sont définies par fonction à l'annexe 1.4. "*Normes de stationnement par zones*". Elles sont calculées en fonction du type d'activité autorisée (personnel, visiteurs, etc...).

12.3. — Pour les aménagements mineurs du bâti ancien existant, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

ARTICLE UE 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile seront traitées *de préférence* en espace paysager.

13.2. — Les dépôts, ainsi que les aires de stationnement de plus de 1 000 m² de surface seront entourés d'écrans de verdure.

13.3. — Cet article ne s'applique pas au secteur Uef.

SECTION III — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 — DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet