

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est destinée aux activités économiques et aux installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend un secteur Uea où toutes les activités économiques sont admises et un secteur Ueb où les constructions à usage industrielles sont interdites.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Uea et Ueb

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UE-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- les constructions à usage agricole,
- les commerces de détail alimentaires.

En outre, en secteur Uea

- les commerces de détail alimentaires.

En outre, en secteur Ueb

- les constructions à usage industriel

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Uea

Sont admis :

- le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
 - qu'il ne soit pas édifié avant la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et auxquelles il se rattache.
 - Et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Les constructions et installations à usage de commerce de détail à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée sur la zone, qu'elles soient incluses dans le bâtiment principal d'activité, et que leur surface plancher n'excède pas 10% de la surface plancher total dudit bâtiment, dans la limite de 100m².
- Les constructions et installations à usage de services aux entreprises (restauration d'entreprise,...)

En secteur Ueb

Sont admis :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Dans les secteurs de projet repérés au plan par des croisillons, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes en vue de conforter les activités existantes est admise (article 123-2 a du code de l'urbanisme).
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- La largeur d'emprise des voies ne pourra être inférieure à 6 m.

II- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II- Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

a. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b. Eaux pluviales

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet,

la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Uea

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 965 : 25 m
- Autres voies : 15 m

En secteur Ueb

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone seront édifiées :

- Soit en continuité d'une construction existante sans réduction de la marge de recul
- Soit à 5 m minimum de l'alignement

Tous secteurs

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Les constructions techniques ou ouvrages nécessaires aux services publics doivent respecter, hors agglomération, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Uea

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe feu)
- Soit sur l'une des limites et en respectant de l'autre côté une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite au moins égale à 4 m
- Soit en respectant une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite au moins égale à 4 m.

En secteur Ueb

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone seront édifiées :

- Soit en continuité d'une construction existante sans réduction de la marge de recul
- Soit à 6 m minimum de la limite séparative

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

Sans objet

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uea

La hauteur des constructions doit être réalisée en harmonie avec les constructions environnantes.

En secteur Ueb

La hauteur des constructions est mesurée avant exécution des fouilles et des remblais.

La hauteur des constructions nouvelles autorisées dans la zone ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois ou de panneaux rigides en mailles soudées dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2.00 m doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
 - Construction à usage de logement de fonction :
Une place par logement
 - Construction à usage de bureaux
Une place par fraction de 20m² de surface de plancher
 - Construction à usage de commerce
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :
Entre 150 et 500 m² : 5 places par fraction de 100 m²
Entre 500 et 1000 m² : 10 places par fraction de 100m²
Entre 1000 et 2500 m² : 20 places par fraction de 100 m²
 - Construction à usage artisanal ou industriel
Une place par 100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.