

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 - Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

- 1- Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts d'une SHON¹ > 500 m².
- 2- Les lotissements.
- 3- Les installations classées pour la protection de l'environnement:
 - soumises à autorisation
 - soumises à déclaration incompatibles avec l'intérêt général, et pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.
- 4- Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du Code de l'urbanisme:
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
 - les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
 - le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés
- 5- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UE 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Nonobstant les dispositions de l'article I, sont autorisés :

- 1- Les parcs et aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- 2- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 3- Les installations classées ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.
- 4- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement...)
- 6- Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté

¹ Conformément au décret n°2011-2054 du 29/12/2011, la notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher depuis le 01/03/2012.

du 23/02/1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (Cf. annexe II).

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article UE 3 - Accès et voirie

1- Accès

- 1-1 Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.
- 1-2- 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 conformément aux règlements en vigueur.
- 1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.
- 1-4- Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1/3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement au 01/01/1979 sur une unité foncière existante à la même date, et que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la SHON¹.

2- Voirie

- 2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m.
Cette emprise peut être réduite à 5 m pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.
- 2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UE 4- Desserte et réseaux

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

¹ Conformément au décret n°2011-2054 du 29/12/2011, la notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher depuis le 01/03/2012.

2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en oeuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport les services concernés peuvent fournir à cet effet un ensemble de solutions adaptées à chaque cas.

Article UE 5- Caractéristiques des unités foncières

- 1- Pour qu'une unité foncière soit constructible, sa superficie doit être au moins égale à 2 000 m² et sa largeur de façade sur rue ou celle de l'une de ses façades sur rue doit être au moins égale à 40 m.
- 2- Unités foncières bâties résultant d'un détachement : une unité foncière bâtie résultant d'un détachement et qui ne respecterait pas les prescriptions de l'article 5, est inconstructible.
- 3- Une unité foncière existant antérieurement au 01/01/1979 est constructible.

Article UE 6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- En UEb, le nu des façades de toute construction doit être édifié à 4 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. En UEa, il peut être édifié à l'alignement.
- 2- Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- 3- Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme limite constructible. Le long des autoroutes et voies rapides, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite des marges désignées sur les documents graphiques par le sigle ZNA.
- 4- La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 5- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement). Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.
- 6- Constructions existantes : sont autorisées l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation ou d'équipements publics qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :
 - a- la construction ait été édifiée antérieurement au 01/01/1979
 - b- l'alignement soit respecté, ou, lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement qui s'y substitue.
 - c- L'extension respecte le 6/4 ci-dessus ainsi qu'une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.
- 7- L'article 6 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Article UE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieur à 8 m.
- 2- En cas de murs aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50 m à l'exception des constructions à usage d'activités qui doivent respecter une distance au moins égale à 6 m. En cas de murs aveugles de constructions, ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être < à 2,5 m.
- 3- Les prospectes correspondant aux murs aveugles peuvent s'appliquer vis à vis de baies dont la hauteur d'allège se situe à 1,90 m au moins, au-dessus du plancher fini, et de portes d'accès donnant sur un dégagement, situé en rez-de-chaussée.

Aucun prospect ne sera exigé dans le cas de baies autres que celles citées ci-dessus, qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, situé à une distance au moins égale à 8 m mesurée horizontalement. Ce mur écran devra être intégré à la construction et ne pas être assimilable à un élément de clôture.

- 4- Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite de propriété au-delà de la limite constructible définie à l'article 6 à condition que la hauteur soit limitée à 4 m dans une bande de 2,50 m calculée à partir de ces limites.
- 5- Dans une bande de 25 m de profondeur calculée à partir de l'alignement, les constructions ou parties de constructions édifiées sur des unités foncières d'une largeur de façade sur rue < 20 m, peuvent être jointives des limites séparatives latérales (joignant l'alignement).
Toutefois l'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.
- 6- Au-delà des 25 m définis au paragraphe 5 l'adossement à des constructions en bon état ayant été édifiées en limites séparatives, sur des parcelles limitrophes est autorisé. Il doit être réalisé pour une hauteur au plus égale à celle de ces constructions, sans dépasser toutefois 7 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage. Il doit en outre être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière que toute partie construite à édifier en limites séparatives au-dessus de 3 m de hauteur, leur soit adossée (voir schéma en annexe).
- 7- Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiées avant le 01/01/1979 et qui ne respecteraient pas les règles du présent article ou ne respecteraient plus l'opération à condition que :
 - l'extension ne présente que des murs aveugles vis-à-vis des limites séparatives
 - l'extension observe un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui existant.
- 8- L'article 7 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Article UE 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)

- 1- Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (voir schéma en annexe) et qui serait située à une distance d'au moins 8 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- d'un même logement
- d'un vis-à-vis avec un mur aveugle
- d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc)

- 2- Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse. Toutefois ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 m l'une de l'autre.

Article UE 9 - Emprise au sol

Les prescriptions d'emprise au sol découlent de celles de l'article 13.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

- 1- La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (Cf. art. 7 et 8). En bordure de voie, elle doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.
- 2- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m.
- 3- La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs.
- 4- Constructions existantes : sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent et que la construction ait été achevée antérieurement à la date du 01/01/79.
- 5- L'article 10 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Article UE 11 - Clôtures

- 1- En secteur UEa, les clôtures sur rue doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.
- 2- La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,5 m et celle des clôtures établies sur les limites séparatives est limitée à 2,10 m.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

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

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m² y compris les accès.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut:

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R 332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Les normes de stationnement sont ainsi définies :

2-1 Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par 50 m² de SHON¹ avec minimum 1,5 place par logement,
- 2 places de stationnement par logement isolé, sur unités foncières égales ou supérieures à 300 m², une place dans les autres cas.

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas d'extension de constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles aient été édifiées avant le 01/07/1978 sur une unité foncière existante à la même date que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la SHON¹ de plus de 50% et ne se traduisent pas par la création de logements supplémentaires.

2-2 Hôtels

1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars.

2-3 Restaurants

Outre les places destinées au personnel à raison de 1 place pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par 10 m² de SHON¹ de salle de restaurant. Dans le cas de restaurant lié à un hôtel, le paragraphe ci-dessus ne s'applique pas.

2-4 Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il doit être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une SHON¹ < 2 000 m²: 1 place pour 40 m² de S.H.O.N.¹ avec un minimum d'une place par boutique de moins de 40 m² SHON¹.
- dans le cas où l'installation commerciale représente une SHON¹ > 2 000 m²: 1 place pour 20 m² de S.H.O.N.¹

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants d'une SHON¹ < 2 000 m² et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20%.

2-5 Bureaux

Une superficie égale à 60% de la SHON¹ doit être affectée au stationnement

¹ Conformément au décret n°2011-2054 du 29/12/2011, la notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher depuis le 01/03/2012.

2-6 Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 3 emplois.

3- Les normes ci-après sont données à titre indicatif:

3-1 Foyers

Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de stationnement pour 3 chambres.

Foyers pour personnes âgées: 1 place de stationnement pour 6 logements.

3-2 Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits

3-3 Etablissements scolaires :

Du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe

Du 2nd degré: 1,5 places de stationnement par classe.

Une partie de ces places doit être accessible aux visiteurs.

3-4 Salles de spectacles, stades, etc : 1 place pour 10 spectateurs.

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

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

1- Sur les unités foncières d'une superficie > 1000 m², les plantations existantes doivent obligatoirement être maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

2- 35% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés. En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de

- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est < à 100 m².

- 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

3- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

4- Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie > à 1 ha doivent comporter 10% au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés communs à tous les lots. En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne pourra être < à 1000 m².

5- Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou d'équipement public qui ne respecteraient pas les règles du présent article, ou ne les respecteraient plus l'extension réalisée, à condition que la construction ait été achevée avant le 01/01/1979 sur une unité foncière existant à la même date.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- 1- Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 1,00.
- 2- Toutefois le COS est limité pour les constructions à usage :
 - de commerce et d'artisanat à 0,2.
 - bureaux à 0.2.
 - d'activités industrielles et entrepôts à 0,20 et à 0,6 m³/m² de terrain.
- 3- Dans le cas où des constructions affectées à des utilisations différentes sont édifiées sur une même unité foncière, le cumul des C.O.S. particuliers à chaque utilisation ne pourra excéder le C.O.S. maximum de la zone.
- 4- Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments à usage d'équipements collectifs, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux installations techniques visées à l'article 2.

Article UE 15 - Dépassement du COS

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.