

## CHAPITRE V

### ZONE UE

La zone UE est une zone uniquement destinée aux constructions à usage d'activité (industrie, artisanat, commerce, agriculture) et d'habitation liée à l'activité.

Les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent de les admettre immédiatement.

**SECTION I :****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES****I – Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.

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

**II – Ne sont admises que les occupations et utilisations suivantes :**

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après.

\*Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel et agricole.

\*Les lotissements à usage d'activités.

\*Les installations classées.

\*Les extensions et annexes.

\*Les équipements collectifs.

**III – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les conditions à usage d'habitation, de bureaux et de service doivent être nécessaires à la direction, l'administration, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

**ARTICLE UE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :**

Les constructions ou installations non mentionnées à l'article UE 1.

**SECTION II :****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE****I – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un service de passage suffisant, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**II – Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf l'arrêté préfectoral n° 76.60 du 15 novembre 1976 en annexe)

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

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UE 4 – DESERTE PAR LES RESEAUX****I – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**II – Assainissement****1 – Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis pour les seules eaux provenant des sanitaires et devra être conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06/05/1996. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

### 2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### III – Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricités et de téléphone ainsi que les branchements doivent être, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain, doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.  
Toutefois, les annexes de faible importance et les portiques éventuels nécessaires à l'équipement des accès et des parcs de stationnement peuvent être implantés à l'alignement ou en recul de celui-ci.  
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sous réserve des dispositions de l'article UE 6, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites aboutissant aux voies ou des limites de fond de propriété.  
Des exceptions peuvent, éventuellement, être admises après avis de la direction départementale des services incendie et secours.

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 mètres.

**ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Si la construction à usage d'habitation ne fait pas partie intégrante du bâtiment principal, sa hauteur ne doit pas excéder deux niveaux (soit R + 1), non compris les combles aménageables et le sous-sol.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 30 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

**ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Quels que soient les matériaux et les coloris employés pour sa réalisation, l'architecture contemporaine est autorisée, pour les constructions de toute nature, à condition de faire l'objet d'un projet architectural.

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec celles-ci.

1 – Forme des constructions1 – Forme des constructions à usage d'activité

Si la toiture n'est pas accompagnée de bandeau et d'acrotères ou réalisée sous forme de terrasse, elle doit avoir une pente minimale de 15 °.

Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volumes ou des ruptures de coloris.

2 – Forme des constructions à usage d'habitation et d'annexe

L'habitation peut être incorporée, accolée ou reliée au bâtiment à usage d'activité. A défaut, elle doit respecter les prescriptions suivantes :

A/ Les toitures

L'inclinaison des toitures des habitations doit être au moins égale à 35°. Cependant, les toitures à une seule pente pourront être autorisées si elles s'intègrent à un projet d'architecture.

Les toits à trois ou quatre pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction. L'égout des pans doit obligatoirement être au même niveau.

La croupe des toitures à trois pans doit se présenter du côté des vents dominants.

Les combles « à la Mansart » sont interdits.

La pente minimale de toiture ne s'applique pas aux couvertures réalisées en verre ou matériaux composites transparents.

Les toitures à une pente sont autorisées sur les annexes d'une surface hors œuvre brute maximale de 20 m<sup>2</sup> et en tout état de cause leur pente sera de 15° minimum.

Les toitures à deux, trois ou quatre pentes couvrant les annexes doivent avoir une pente minimale de 30°.

Les toitures végétalisées et les toitures terrasse sont autorisées.

#### *B/ Les ouvertures*

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, sauf pour les sous-sols.

Seuls sont autorisés en toitures les lucarnes bourguignonnes ou « à la capucine » et les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges et posés sans saillie par rapport à la toiture.

#### *C/ Les ouvrages en saillie*

Les balcons en encorbellement sur le domaine public sont interdits.

#### *D/ Le soubassement*

Le rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 1,20 mètre du sol naturel.

### II – Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, une esthétique suffisante (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments et aux clôtures.

Les couvertures et bardages en tôle métallique ou en fibre-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse et n'être pas utilisés pour les habitations et leurs annexes accolées.

L'emploi de matériaux brillants est autorisé dans la limite de 20 % de la surface totale des élévations et toiture des bâtiments à usage d'activité.

L'emploi de tôles galvanisées est totalement interdit.

Les toitures des habitations isolées et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou de tuiles mécaniques de ton brun, terre cuite ou flammé.

L'emploi de matériaux translucides n'est accepté que sur les bâtiments à usage d'activité, en bandeau horizontal sous l'égout de toiture. L'éclairage zénithal n'est pas accepté.

### III – Les couleurs

La dominante doit être neutre et de teinte sombre.

### IV – Les clôtures sur rue

Elles doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

Les éléments hétéroclites sont interdits.

**ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- \* pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement
- \* pour les constructions à usage de bureau : cinq places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction
- \* pour les établissements industriels : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction
- \* pour les établissements commerciaux : cinq places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.

Les constructions ou établissements, dont la destination n'est pas prévue ci-dessus, sont soumis à la règle applicable aux locaux dont l'activité est comparable.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par quatre places de stationnement.

Les constructions, installations et dépôts susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourés de rideaux d'arbres.

**SECTION III :**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**ARTICLE UE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES  
SOLS**

Non réglementé