

Zone UE

Caractère de la zone

La zone UE constitue de par sa morphologie et la mixité du tissu bâti existant un intermédiaire entre les zones de centre urbain traditionnel et les zones pavillonnaires. Sa vocation principale est l'habitat.

Elle constitue également, pour la bande longeant les rues du Colonel de Bange et du Maréchal de Lattre de Tassigny, un front bâti entre ces axes circulants et les zones pavillonnaires

ARTICLE UE.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits.

- Les établissements industriels.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.
- Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat dans la zone UE bordant la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au-delà
- Les ateliers de réparation automobile et les stations-services

ARTICLE UE.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris de jardin sont admis dans la limite d'une seule unité par propriété.
- Les constructions à usage de commerce sont admises dans la limite de 300 m² de surface de plancher.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions à usage d'habitation (installations de régulation thermique, etc..) et que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives, émissions de fumées ou poussières,..)
- L'aménagement et l'extension mesurés des installations classées existantes peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives , émissions de fumées ou poussières, ...) et, qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m², doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

ARTICLE UE.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A). Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une 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 les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...)

B) Voirie.

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour par une manœuvre simple.

ARTICLE UE.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

A) Eau.

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B). Assainissement.

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

C). Réseaux.

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

D) Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE UE.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent être implantées au ras ou au-delà de l'alignement. Elles doivent être contenues dans une bande de **30,00 m** à partir de l'alignement.

Les constructions existantes non conformes au paragraphe ci dessus pourront toutefois faire l'objet d'une extension mineure

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE UE.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

§1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies.

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives, sur une profondeur de **15,00 m** à partir de l'alignement.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle $L=H$ (voir schéma en annexe).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **5,00 m**.

§.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété.

Rappel : Les limites séparatives aboutissant aux voies et situées au-delà de la bande des **15,00 m** à partir de l'alignement, sont également considérées comme limites de fond de propriété.

Les constructions doivent être éloignées des limites de fond de propriété de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à **5,00 m**.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

ARTICLE UE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux



autres sur une même propriété.

A) Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance peut être inférieure à **5,00 m**.

Règle L=H (voir schéma en annexe).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes isolées dont la hauteur ne dépasse pas **3,00 m**.

B) Dispositions particulières :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif peut être limitée à **4,00 m**, quelque soit la hauteur des constructions.

ARTICLE UE.9 - Emprise au sol.

Non réglementée pour les constructions principales. (voir UE13)

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6m² pour les terrains ayant une superficie totale inférieure ou égale à 500m² et 9m² pour les terrains de plus de 500m².

ARTICLE UE.10 - Hauteur maximum des constructions.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12,00 m**. Elle ne peut, d'autre part, être supérieure à leur largeur en façade sur rue, sauf en cas de mitoyenneté. Dans ce dernier cas, et exclusivement pour les immeubles collectifs, la hauteur de la construction ne peut être supérieure à celle de l'immeuble mitoyen existant.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à **3,00 m**.

ARTICLE UE.11 - Aspect extérieur-Clôtures.

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

A) dispositions générales

- Aspect extérieur.

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

	Prescriptions	Interdictions
Traitement architectural	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine.	
Traitement de façade	Les matériaux de type composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants	
Toitures Matériaux de couverture	Les toitures devront être recouvertes par les matériaux suivants : tuile, ardoise, zinc, verre, cuivre. Pour les toitures non visibles de la voie publique, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants	Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive Interdit comme mode de couverture intégral d'une construction à usage d'habitation, sauf en cas de végétalisation.
Châssis de toit	Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture	
Toit terrasses	Peuvent être autorisés : - pour les constructions à usage d'habitation collective comme traitement de séquences intermédiaires accessibles. - pour les constructions à usage d'habitation individuelle, uniquement pour supporter une terrasse accessible. La hauteur de cette terrasse (mesurée à compter du terrain naturel avant travaux) ne pourra dépasser : - 1,50 m si aucun point de cette terrasse ne s'approche à moins de 5,00 m d'une limite séparative, - 0,90 m dans le cas contraire » - pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes à usage d'équipement public et présentant déjà ce type de couverture - pour des toits végétalisés, sous réserve d'une insertion satisfaisante dans l'environnement et de caractéristiques garantissant leur pérennité. Au niveau sommital de la construction, cette terrasse végétalisée devra être inaccessible.	
Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :	Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.	
Antennes paraboliques	Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue	Interdites en façades
Coffrets de volets roulants	Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade et devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau. Dans ce dernier cas; la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.	Interdit en extérieur pour les constructions nouvelles

B) Clôtures.

Habitations de type collectif et constructions autres que l'habitation:

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de **2,00 m**. Elles peuvent être constituées conformément à la norme applicable aux habitations de type individuel, ou sur un autre modèle dans la mesure où ce dernier participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

Habitations de type individuel :

Les clôtures édifiées au droit des voies publiques ou privées ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2,00 m**. Elles doivent être constituées par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.

Le mur bahut doit être réalisé en pierre, en meulière, en brique naturelle ou peinte, ou en maçonnerie recouverte d'un crépi lissé de couleur claire.

La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

C) Constructions annexes

Quelque soit l'implantation (isolée ou non), ce type de construction doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.

Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

D) Éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

ARTICLE UE.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative

A) Obligations selon la destination des constructions

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

1) Pour les constructions à destination d'habitation:

Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat.

a- pour les constructions à usage d'habitation collective

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m²** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25% du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les « deux roues » et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

b - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle:

- Une place de stationnement par tranche de **50,00 m²** de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Deux places au moins doivent être aménagées dans la construction.

Il ne pourra être exigé plus de 4 places par logement, quelque soit sa surface de plancher.

En cas d'extension d'une construction d'habitation individuelle, une place de stationnement est exigée au titre de l'existant et une place supplémentaire par tranche de **50,00 m²** de Surface de plancher.

Pourront toutefois être déduits du calcul au niveau de la Surface de plancher créée :

- les abris de jardins ne dépassant pas **6,00m²** de Surface de plancher pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 500m² ou **9,00 m²** au delà de 500m² ;
- les aménagements de combles, uniquement pour les constructions existantes dans la limite de **20 m²** de surface de plancher.

En cas d'extensions successives, le nombre de places exigées au titre de la surface créée sera calculé sur le total des surfaces créées par ces extensions.

c – Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement

Une place de stationnement pour 3 chambres

2) Pour les constructions à usage de bureau :

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement. 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf dans le cas d'un changement de destination.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1km autour des garesSNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

3) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

a) commerces et restaurants

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant

Sous réserve du respect des autres règles applicables, ces établissements pourront toutefois bénéficier d'une possibilité d'extension limitée à 15 % de la surface de plancher existante sans création de stationnement s'ils répondent aux conditions suivantes :

- surface de plancher des locaux (surface de vente, dégagements et réserves pour les commerces, salle de restauration, cuisine et dégagements pour les restaurants) inférieure ou égale à 200 m²
- création de l'établissement antérieure au 22 décembre 1993 (date d'approbation du POS révisé)
- impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires

b) hôtels

- une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environ) .

- dans le cas d'une construction neuve, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

c) activités artisanales

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

4) salles de spectacles et de réunions.

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

5) Pour les établissements d'enseignement :

a) établissements du 1° degré : 1 place de stationnement par classe.

b) établissements du 2° degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des



Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT

bicyclettes, vélomoteurs et motos.

B) Dispositions générales :

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

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

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 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par le paragraphe 3.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de places :

- Les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débattement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

ARTICLE UE.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

- **40%** au moins de la surface du terrain doit être plantée.

Pour les constructions scolaires, les surfaces de cours peuvent entrer dans le calcul de la surface d'espaces verts si elles sont plantées à raison d'un arbre par 100 m² de cours.



**Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m²** de terrain.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m²**.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m²**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

ARTICLE UE.14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

(suppression des COS par la Loi n° 2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR).