

# CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

*La zone UE est une zone à vocation résidentielle principalement d'habitat de type individuel implanté en ordre discontinu.*

## **AVERTISSEMENT :**

*La zone UE est impactée par des terrains comportant une suspicion de présence de cavité souterraine. Les terrains inclus dans ces périmètres – lesquels figurent sur le plan de zonage - font l'objet de règles spécifiques telles que définies au Titre III du présent règlement. Ces règles se substituent à celles édictées aux sections 1 à 3 ci-après.*

## **SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration relevant de la législation sur les installations classées, sauf celles visées à l'article UE-2 alinéas 2.2 et 2.3.3.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.3. Le stationnement de toute(s) caravane(s) pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- 1.4. Les alignements sur voie publique d'entrées de garages individuels contigus (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés dans un immeuble.
- 1.5. Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
  - 1.5.1. Les parcs d'attractions,
  - 1.5.2. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres.
- 1.7. Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.8. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, sauf celles visées à l'article UE-2 alinéa 2.2., 2.3.3. et 2.4.

### **ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de service, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- 2.3. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

**2.3.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol) des bâtiments existants.

**2.3.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol) des bâtiments existants.

**2.3.3.** La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

**2.4.** Les extensions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, des bâtiments existants à usage d'industrie, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**3.1.** Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à sa destination et permettent l'approche du matériel de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc. (...), conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

**3.2.** En cas d'aménagement d'une rampe au débouché sur les voies publiques ou privées, la pente de la rampe ne doit pas excéder 18%, et sur une distance de 4 mètres minimum en retrait des limites de voies, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%.

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

### **ARTICLE UE-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

Tous les réseaux internes (eau, assainissement, électricité...) doivent être enfouis et raccordés aux réseaux publics conformément aux règlements qui leur sont spécifiques.

### **ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

**6.1.** Les constructions, quel que soit leur usage, doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique.

**6.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

**6.2.1.** Pour les constructions visées à l'article UE-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour toute autre extension, pour lesquelles l'implantation est soit majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 3 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, soit en continuité du bâti existant (au nu ou à l'aplomb des façades), sous réserve de ne pas se rapprocher de la limite d'emprise publique ;

**6.2.2.** Pour les constructions visées à l'article UE-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.

**6.3.** Les balcons sont autorisés dans les conditions suivantes :

**6.3.1.** Dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique les balcons sont autorisés en surplomb de l'emprise publique sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :

- Soit au plus égale à 1.2 mètre de profondeur, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé,
  - Se situe à plus de 3,00 mètres de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'emprise publique,
- Ces 2 dispositions se cumulent.

**6.3.2.** Dans le cas de constructions respectant un retrait de 3 mètres minimum de l'emprise publique, les balcons sont autorisés sans pouvoir surplomber l'emprise publique.

**6.4.** Les bow-windows (oriels), loggias et autres avancées (excepté les balcons) :

**6.4.1.** Sont autorisées, dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, à condition de ne pas surplomber l'emprise publique ;

**6.4.2.** Sont autorisés dans le cas de constructions respectant un retrait de 3 mètres minimum de l'emprise publique, seulement pour les niveaux d'étages, sans pouvoir toutefois surplomber l'emprise publique.

**6.5.** Les modénatures, saillies et débords de toiture sont autorisés en surplomb de l'emprise publique dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement.

**6.6.** Tout élément technique pourra être interdit en surplomb du domaine public pour cause de contrainte technique de type incidence sur le mobilier urbain, problème de sécurité routière, etc (...)

## **ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.1.** Les constructions, quel que soit leur usage doivent être implantées soit en limite (s) séparative (s) soit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s). L'implantation sur au moins une des limites séparatives peut être imposée afin de respecter l'ordonnancement du bâti environnant.

**7.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

**7.2.1.** Pour les constructions visées à l'article UE-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est soit en limite (s) séparative (s), soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s), soit en contiguïté et dans le prolongement de la construction existante sur la parcelle ;

**7.2.2.** Pour les constructions visées à l'article UE-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.

## **ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## **ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** Pour toutes les constructions quel que soit leur usage, le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à 55% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 9.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :
- 9.2.1.** Pour les constructions visées à l'article UE-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à 65% de la superficie totale de l'unité foncière ;
  - 9.2.2.** Pour les constructions visées à l'article UE-2.3 alinéa 2.3.3, le coefficient d'emprise au sol initial doit être respecté ;
  - 9.2.3.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le coefficient d'emprise au sol est au plus égal à 100%.

## **ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Pour toutes les constructions, quel que soit leur usage, la hauteur maximale hors tout ne doit pas excéder 9 mètres, mesurés à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.
- 10.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :
- 10.2.1.** Pour les constructions visées à l'article UE-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles la hauteur maximale ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal ;
  - 10.2.2.** Pour les constructions visées à l'article UE-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles la hauteur initiale doit être respectée.
  - 10.2.3.** Pour les parcelles présentant une topographie atypique de par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, pour lesquelles la hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres, mesurés à l'aplomb de la construction à partir des terrains avoisinants existants jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

## **ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

- 11.1.** Intégration des constructions dans le paysage :
- 11.1.1.** Les constructions, par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.
  - 11.1.2.** Les extensions mesurées des bâtiments existants et les locaux annexes tels que garage, abri de jardin, bûcher, etc. (...) doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal.
- 11.2.** Aspect :
- 11.2.1.** Des prescriptions particulières peuvent être édictées si le traitement des façades visibles depuis une voie est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation. Les matériaux tels que brique, silex, moellon, bloc de pierre peuvent être imposés compte tenu du caractère des constructions environnantes. Par ailleurs, les façades « aveugles » peuvent être interdites.

- 11.2.2.** Les façades doivent être ordonnées : respect d'un rythme et de proportions des façades et des ouvertures. Des éléments de modénature peuvent être mis en œuvre pour marquer l'ordonnement. Ces dispositions ne s'appliquent pas quand les constructions environnantes ne présentent pas de caractères dominants.
- 11.2.3.** Les enduits sont interdits sur les constructions anciennes en brique, silex, moellon, bloc de pierre, etc. (...) sauf nécessité technique le justifiant, notamment si l'ensemble de la façade est en très mauvais état.
- 11.2.4.** Les devantures commerciales et autres activités doivent être composées en harmonie (prise en compte du rythme des ouvertures, de leur proportion, de la nature et de la couleur des matériaux,...) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.
- 11.2.5.** Les rideaux de sécurité des vitrines commerciales doivent être placés à l'intérieur du local, sauf impossibilité technique le justifiant, et ajourés.

### **11.3. Toitures :**

- 11.3.1.** Les toitures et les baies qui s'y rapportent doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions. Les matériaux tels que tuiles, ardoises, zinc, cuivre peuvent être imposés compte tenu du caractère des constructions environnantes.
- 11.3.2.** Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés soit sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur soit sur la façade sur laquelle ils se situent.
- 11.3.3.** Les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement.
- 11.3.4.** Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception doivent être implantés de telle manière qu'ils ne sont pas visibles de la voie publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la voie doit être limité au maximum.

### **11.4. Clôture (y compris murs et portails) :**

- 11.4.1.** Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- 11.4.2.** La hauteur totale des clôtures, qu'elles soient implantées en limite sur voie ou en limites séparatives, est au plus égale à 2,00 mètres avec une marge de 10% autorisée pour s'adapter à la topographie du terrain naturel existant.

Cette règle n'est pas applicable aux modifications partielles de clôtures existantes présentant un intérêt architectural et dont la hauteur est supérieure à 2 mètres. Dans ce cas, la nouvelle partie à édifier pourra avoir la même hauteur que la clôture à laquelle elle se rattache.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des clôtures est au plus égale à 9,00 mètres.

La hauteur des clôtures ponctuelles matérialisant les entrées des résidences est au plus égale à 3,00 mètres.

- 11.4.3.** Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destinée à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites.

De même sont interdits les enduits sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre, sauf nécessité technique le justifiant, notamment si le mur est en très mauvais état.

**11.4.4.** Les grillages constituant les clôtures doivent être en panneaux et mailles rigides, sauf s'ils sont doublés d'une haie composée ou champêtre.

**11.4.5.** En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être conçues de manière à favoriser la transparence. Elles peuvent toutefois être constituées d'un soubassement en matériau opaque d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage à panneaux et mailles rigides ou de tout autre dispositif à claire-voie. La transparence peut être supprimée si les conditions suivantes sont réunies : les murs pleins doivent être édifiés en brique ou en silex ou en moellon ou en bloc de pierre ou en matériaux recouverts d'un parement en harmonie avec la façade de la construction principale existante sur la propriété et respecter une trame.

## **ARTICLE UE-12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération. Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain.

**12.2.** Le nombre de places de stationnement requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

**12.2.1.** Habitations : au moins 2 places par logement.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les terrains dont la superficie est inférieure à 300m<sup>2</sup>.

En cas de réhabilitation ou de division de logement, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de logements créés.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les extensions ou les surélévations.

**12.2.2.** Hébergements ou résidences hôtelier, étudiant et pour personnes âgées : au moins 0,2 place par chambre ou logement.

**12.2.3.** Commerces, services :

**a.** Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public au plus égales à 200 m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé de place de stationnement ;

**b.** Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : au moins 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public ;

**c.** Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public supérieures à 1000 m<sup>2</sup> : au moins une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public.

**12.2.4.** Bureaux : au plus 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants (métro-bus) tel que défini au Plan de Déplacement Urbain et au moins 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors de ce périmètre.

**12.2.5.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services et du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.

**12.2.6.** Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.7.** Pour les constructions visées à l'article UE 2 alinéa 2.3.3. le nombre de places de stationnement est au minimum celui de la construction initiale.

**12.3.** L'emprise minimale des places de stationnement créées est définie par les dimensions minimales suivantes : 2,30 \*5,00 mètres.

## **ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les surfaces libres de toute construction et non affectées notamment les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées en espace vert d'agrément et/ou en matériaux perméables de type gravillons, stabilisé, dalles alvéolées...(etc). Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20.

**13.2.** Pourcentage d'espaces verts :

**13.2.1.** Pour toutes les constructions, sauf celles visées à l'alinéa ci-dessous, la surface aménagée en espace vert ne peut être inférieure à 35%.

**13.2.2.** Le pourcentage ci-dessus est ramené à 25 % minimum, de la superficie totale de l'emprise foncière pour les constructions visées à l'article UE-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**13.3.** Composition des espaces verts :

**13.3.1.** Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ou jardinières dans le cas de contrainte technique.  
- Dalles alvéolées ou toitures terrasses végétalisées accessibles.  
- Le cumul des dalles alvéolées et des toitures terrasses végétalisées accessibles est autorisé dans la limite de 50%.

**13.3.2.** Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts

**13.3.3.** Arbustes d'essences diverses, en quantité significative pour assurer un couvert végétal satisfaisant et harmonieux avec l'ordonnancement général des espaces verts et plus généralement des espaces libres.

**13.3.4.** Ces dispositions se cumulent, les plantations devront donc être organisées selon un projet paysager adapté à la topographie et à la configuration des lieux.

**13.4.** Aires de stationnement :

**13.4.1.** Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées.

**13.4.2.** Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement ;
- plantation d'arbustes pour assurer un traitement végétal complémentaire aux arbres de haute tige.

Ces dispositions se cumulent.

**13.5.** Les dispositions ci-dessus (13.2 à 13.4) ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article UE-2 alinéa 2.3.3.

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de prescription.

