

---

**Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

---

**Caractère et vocation de la zone**

La zone UE est affectée aux établissements industriels, artisanaux ou à usage de dépôt, pouvant présenter des nuisances.

En outre, peuvent être interdits, les établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raisons d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyants.

---

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

**ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les bâtiments agricoles
- Les abris fixes ou mobiles, utilisés pour l'habitation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.

**ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1. Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est rendu public.

**2-2. Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des établissements.

---

**SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

**Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'activité qui y sera édifié, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente)

**ARTICLE UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux****4-1. Alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées, doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable.

**4-2. Assainissement**

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après.

**4-2.1. Eaux usées**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peut être subordonnée à leur desserte par un réseau

d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles aient subi un pré-traitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement (si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des pré-traitements), soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

#### 4-2.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée conformément aux prévisions des avants-projets d'assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de ce 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.

### **ARTICLE UE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, installations ou dépôts, ne peuvent être implantés à moins de 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Ce recul minimum est réduit à 5 m pour les habitations et les locaux de gardiennage.

### **ARTICLE UE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Les constructions, installations ou dépôts, doivent être implantés à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade vis à vis à la limite, avec un minimum de 5 m.
- 2) Toutefois, une implantation en limite séparative peut être admise sous réserve du respect des normes de sécurité (protection incendie notamment), sauf si cette limite est contiguë à une zone d'habitation existante ou future.

### **ARTICLE UE 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 1) Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement ne peut être inférieur à 5 mètres.
- 2) Toutefois, cet espacement peut être réduit, sous condition d'adoption de mesures de sécurité notamment réalisation de murs coupe-feu.

---

## **ARTICLE UE 9 - L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de l'îlot de propriété.

## **ARTICLE UE 10 - La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11-1. Volumes et terrassement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain dans la mesure où les impératifs fonctionnels le permettent.

### **11-2. Toitures**

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'environnement, notamment à proximité des zones d'habitations.

#### **11-2.1. Pentes des toitures**

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Toutefois, pour les habitations autorisées, les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Cette pente minimale de toiture peut être réduite pour les constructions annexes, les véradas et les bâtiments de grand volume, ainsi que dans le cas de toiture dite "à la Mansart".

#### **11-2.2. Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage urbain environnant.

L'emploi, en couverture, de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics et les annexes.

L'utilisation en couverture, de tout matériau brillant est interdite.

### 11-2.3. Ouvertures en toiture

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### 11-2.4. Capteurs solaires et vérandas

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (11-2.1 et 11-2.2) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

## 11-3. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

### 11-3.1. Matériaux des façades

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics, et les annexes.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface sont interdits.

### 11-3.2. Ouvertures en façades

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

## 11-4. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Quand elles sont jugées nécessaires, les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie, doublée ou non d'un grillage;
- soit par un muret surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie;
- soit par une lisse horizontale, doublée, de préférence, d'une haie.

---

**ARTICLE UE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le calcul des surfaces à réserver pour le stationnement, il doit être tenu compte du nombre de véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel et des visiteurs.

**ARTICLE UE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 1) Les espaces restant libres (notamment dans les marges de reculement par rapport aux voies) doivent être plantés ou traités en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

- 2) Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige.

---

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

