

ZONE UE

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions devront comporter des mesures de protection contre le bruit, conformément à l'arrêté préfectoral.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol destinées :

- 1 - aux bâtiments pour l'activité agricole,
- 2 - aux constructions à usage hôtelier,
- 3 - au stationnement des caravanes isolées (demande d'autorisation à formuler auprès de la commune si le stationnement excède 3 mois)
- 4 - aux terrains de camping et de caravanage,
- 6 - aux parcs d'attractions ouverts au public,
- 7 - aux dépôts de véhicules désaffectés,
- 8 - aux terrains affectés au garage collectif de caravanes et autres véhicules de loisirs,
- 9 - aux piscines,
- 10 - aux nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans Objet.

PREFECTURE DE LA REGION
PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS
Département de la Seine-Saint-Denis
Département de la Seine-Saint-Denis

30 SEP. 2019



SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par 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 présenterait 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.

30 SEP, 2019

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et des secours. Les nouveaux accès sur la RD 28 sont interdits.

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux activités qu'elles doivent desservir.

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

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par le branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation est subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2.2 - Eaux pluviales :

L'infiltration, avec ou sans stockage préalable, des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutefois, des systèmes de rétention ou d'évacuation des eaux de pluie (bassin, fossé enherbé,... par exemple) pourront notamment être exigés au propriétaire ou au pétitionnaire si le volume des eaux pluviales rejeté par l'opération d'urbanisation n'est pas compatible avec les capacités d'absorption du réseau existant ou du milieu naturel.

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

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.

Il peut être imposé à tout pétitionnaire des prescriptions spéciales pour le recueil et l'évacuation des eaux de pluie des aires de stationnement, de circulation, des aires de dépôt de matériels, produits ou déchets, et, plus généralement, de toute surface imperméabilisée. Le pré-traitement desdites eaux sera réalisé avant rejet dans le réseau collectif ou le milieu naturel.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

2 - Des dispositions différentes de celles énoncées au §1 peuvent être admises comme indiqué ci-après :

- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,
- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois, les constructions peuvent jouxter les limites séparatives si l'une des conditions énoncées ci-après est respectée :

- il s'agit d'extension de bâtiments existants,
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 0,6.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
BOULEVARD DE LA CÔTE-D'OR
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

30 SEP. 2019



30 SEP. 2019



ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE UE 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Généralités :

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toitures :

Formes de toitures

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont en aspect :

- tuiles plates de teinte,
- tuiles mécaniques,
- bac acier peint.
- bardeaux d'asphalte.

Matériaux et couleurs :

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent présenter un aspect peint ou enduit à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Clôtures :

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,90 m,
- . soit par des grillages doublés de haies vives,
- . soit par des murs pleins.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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 activités :

Pour les bâtiments supérieurs à 250 m², entre 35% et 55% de la surface de plancher du bâtiment en places de stationnement et une obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées.

BOULOGNE - FRANCHE-COMTE
PREFECTURE DE LA COTE-D'OR
30 SEP. 2019



ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux).

Des écrans de verdure sont imposés pour accompagner certaines constructions ou installations (ex. : citerne gaz, transformateur, bâtiments d'activité,...) et stockage de matériaux de toute nature. Leur volume doit être limité et adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

3 0 SEP. 2019



- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.

La hauteur et l'aspect des piliers de clôtures pourront s'harmoniser avec la hauteur et l'aspect des piliers anciens existants.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers :

- Les citernes de gaz doivent être dissimulées.

- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

30 SEP. 2019

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.



ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables.

2 – Éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les haies et boisement de berges repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conserver dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Toitures :

Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants (34 à 45°).

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances et abris de jardins. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.

- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation, d'extension ou de restauration de bâtiments anciens.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont en aspect :

- . tuiles plates,
- . tuiles mécaniques,
- . bacs acier et tous autres matériaux prépeints peuvent, s'ils ne sont pas brillants, être utilisés comme matériaux de couverture pour les bâtiments agricoles.

Les couvertures de couleur sombre (gris foncé, brun foncé, noir,...) sont strictement interdites.

Sont interdites les toitures apparentes en aspect tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints.

Matériaux et couleurs :

Les façades doivent présenter un aspect peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Clôtures :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

- Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des haies vives implantées à 50 cm de la limite,
- . soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m,
- . soit par des grillages doublés ou non de haies vives,
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

PRÉFECTURE DE FRANCE
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

30 SEP. 2019



- . toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.
- 2 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2,50 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient contiguës, la distance les séparant doit être d'au moins 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

30 SEP. 2019



ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

2 - Hauteur des constructions

Dans les secteurs Nh :

Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur est limitée à R+1, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Pour les autres constructions

La hauteur ne doit pas dépasser 3 m en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

Dans le secteur NL :

La hauteur ne doit pas dépasser 12 m en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

3 - Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

Pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités :

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation est subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

L'infiltration, avec ou sans stockage préalable, des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

30 SEP. 2019

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.



ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

2 - Des dispositions différentes de celles énoncées au §1 peuvent être admises comme indiqué ci-après :

- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,
- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- . pignons,

De plus, dans le secteur Nj sont aussi autorisées :

Les abris de jardin dont l'emprise au sol ne doit pas excéder 6 m².

Dans les secteurs NL, sont admis :

Les aménagements et constructions à usage d'équipements, à condition :

- ° qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone,
- ° que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- ° que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les secteurs concernés par les remontées de nappe sub-affleurante, les sous-sol sont interdits et la dalle de plancher devra être rehaussée de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

20 SEP 2019

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIES



1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par le branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, lorsqu'il existe.