CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone UE regroupe les quartiers où l'habitat pavillonnaire moyennement dense domine (Haut-Bonneuil, Marolles).

La réglementation qui s'y applique vise à préserver et à mettre en valeur des formes parcellaires et bâties pavillonnaires traditionnelles de Bonneuil-sur-Marne (Haut Bonneuil, Marolles).

Dans cette zone mixte à dominante d'habitat individuel, sont admises les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle (commerces de détails, services à la population…), les équipements publics….

Elle comprend :
- un secteur UEa, délimitant un cœur d'îlot à l'intérieur de la zone UE, à dominante d'équipements.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions
- les constructions destinées à des activités nouvelles autres que ceux visés à l'article UE 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- la création de constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à des nouveaux entrepôts,
- les décharges et dépôts à l'air libre de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.…).

Installations classées
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE 2.

Carrières
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Installations et travaux divers
- les parcs d'attraction.

De plus, est interdite la démolition des constructions repérées au plan de zonage et dans le titre IV du présent règlement comme « éléments remarquables du patrimoine bâti » au titre de la loi paysage (art. L 123.1-7° du Code de L'urbanisme).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
  - qu'elles soient directement liées aux commerces de détail et aux services admis dans la zone, ainsi qu'aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.

- les constructions à usage d'activités de service, tertiaires ou destinées à l'exercice d'une profession libérale, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitants de la zone (bruit, odeurs…) et qu'elles s'intègrent à l'environnement existant.

- les constructions à usage de commerces à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour les habitants de la zone (bruit, odeurs…).

- les aménagements ou extensions des hôtels existants.

- les aménagements ou extensions de constructions existantes à usage d'activité et d'entrepôt, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour les habitants de la zone (bruit, odeurs…).

- Les affouillements ou exhaussements de sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction et l'aménagement de la zone ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

- l'extension et les aménagements des constructions repérées au plan de zonage et dans le titre IV du présent règlement comme «éléments remarquables du patrimoine bâti» au titre de la loi paysage (art. L 123.1-7° du Code de L'urbanisme), à condition que ces travaux ne dénaturent pas l'aspect desdites constructions.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Elles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent en outre comporter à leur extrémité une aire de manœuvre de taille suffisante pour permettre le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Sous réserve des conditions précédemment visées, l'accès à un terrain doit avoir sur toute sa longueur :

- une largeur d'au moins 3,5 mètres s'il dessert au plus 3 logements ou toute autre construction ne comportant pas de logements, créés postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;
- une largeur d'au moins 6 mètres s'il dessert 4 logements et plus, créés postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2 – Assainissement : eaux usées, eaux pluviales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.

L'assainissement doit respecter les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils doivent faire l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débourbage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.3 - Réseaux divers (Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion)

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Le raccordement des constructions au réseau de chauffage de la géothermie est préconisé, sous réserve de sa faisabilité technique.

4.4 - Déchets urbains :

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone, pour tout immeuble d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que pour toutes opérations groupées à usage d'habitat. Sauf impossibilité technique, ils doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. Toute construction nouvelle, sauf indication contraire portée au plan de zonage et cas particuliers visés ci-après, doit être édifiée à au moins 4m de l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (pour ces dernières, leur limite d'emprise tenant lieu d'alignement).

6.2. **Des dispositions différentes du 6.1. peuvent être autorisées ou imposées pour :**

- tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine ;
- tenir compte de la configuration des parcelles ;
- permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles du présent article.
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.3. Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, doivent supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur, cette dimension peut être portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

7.1. Dans une bande de 20m comptée à partir de la marge de reculement imposée (voies visées à l'article UE6), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites séparatives doivent si possible s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur des pignons en limite séparative ne peut excéder 15 mètres (ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les murs des bâtiments de moins de 2,60m. de hauteur).

7.2. Au-delà de la bande de 20m définie au 7.1 :
Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives.
Toutefois, les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60m.

7.3. En cas de retrait celui-ci devra être égal :

- à au moins 8m, si la façade comporte des vues directes, sauf convention résultat d'un contrat de « cour commune ».
- à au moins 2,50m dans le cas contraire.

Dans tous les cas, le retrait ne peut être inférieur à 2.50m.

Les retraits définis ci-dessus peuvent être réduits ou supprimés dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne peut excéder une longueur totale de 15m après agrandissement.

Les terrasses et balcons générant des vues directes en limites séparatives ou à moins de 8m de ces limites, doivent disposer d'un dispositif fixe formant un écran d'au moins 1,90m de hauteur (murs ou parois translucide).

7.4. Des dispositions différentes aux règles du présent article peuvent être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

8.1. Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale :

- à au moins 8,00m. si la façade comporte des vues directes
- à au moins 2,50m. dans le cas contraire.

La longueur de vue directe ne peut être inférieure à 8m sauf par rapport aux annexes. Elle n'est pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises pour :

- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

9. 2. Des emprises au sol différentes du 9.1 peuvent être admises pour :
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus et qui peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration et de surélévation sans augmenter leur emprise.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne doivent pas excéder respectivement : 7 mètres et 10 mètres.

Toutefois, dans le secteur UEa, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont portées respectivement à : 9 mètres et 12 mètres. De plus, dans le même secteur, pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont identiques, ne devant pas excéder 12 mètres.

Par ailleurs, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires du présent article.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect général

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

11.2. Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes et les locaux de containers pour les déchets, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Façades commerciales : Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

11.3 Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- Les antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quelque soit le type d'immeuble et dans le respect des recommandations suivantes :
    - Toitures à pentes : les antennes ne doivent pas, dans la mesure du possible, dépasser la ligne de faîtage du toit ;
    - Toitures terrasses : les antennes sont préconisées en recul par rapport à l'acrotère.

11.4. Toitures et couvertures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment sont interdits.

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, sauf pour les constructions édifiées en limite séparative en fond de parcelle dont la toiture peut ne comporter qu'un seul pan.

Toutefois, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises :

- pour les annexes et garages ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité.

11.5. Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres. Les éléments de la clôture situés au dessus de la partie pleine devront conserver une transparence visuelle; la clôture pourra cependant être doublée par une haie végétale.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne pourront excéder une hauteur de 2,20m.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne pourront excéder une hauteur de 2,00m.

11.6. Les constructions repérées au plan de zonage et dans le titre IV du présent règlement comme « éléments remarquables du patrimoine bâti»

Ces constructions doivent être conservées. Elles peuvent être agrandies et aménagées, à condition que ces travaux ne dénaturent pas leur aspect.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Normes générales de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50m de longueur.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Dans les cas non prévus à l'alinéa ci-dessous, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

12.2. Normes de stationnement des véhicules

Le nombre de place à prévoir doit être au minimum de :

- **Habitat**

2 places par logement.

De plus, il doit être prévu 1 place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 10 logements en cas d'opération d'ensemble ou d'habitat collectif de plus de 10 logements.

Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.123-1-13 et R-111-6 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

- **Bureaux, commerces ou ensembles commerciaux, artisanat, services, garages et professions libérales autorisés dans la zone**

1 place pour 50m² de SHON.
Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les établissements commerciaux et les garages doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

- **Entrepôts autorisés dans la zone :**

1 place pour 100m² de SHON
Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.

12.3. Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies à l'alinéa 12.2 pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement avant travaux doivent obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en est de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

Lorsque les travaux portent sur une construction existante à la date d'approbation du PLU autre que de l'habitat, le nombre de places de stationnement supplémentaire exigé est calculé sur la base de la seule SHON créée à l'occasion du projet.

12.4. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, de motifs d'architecture ou d'urbanisme, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 m.
- obtenir une concession dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal) sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la commune.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts ou aires de jeux et plantées.

Il est exigé au minimum un **arbre de haute tige par 100m² de surface plantée** ou d'aires de jeux (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre entier supérieur). La liste des végétaux recommandés figure en annexe au présent règlement.

La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 30% de la superficie du terrain dans le secteur UEa et 40% de la superficie du terrain dans le reste de la zone UE.

Sont uniquement comptabilisables dans ce pourcentage minimal d'espaces verts les surfaces plantées en pleine terre, ainsi que les toitures terrasses en étage végétalisées comportant un substrat d'au moins 5 cm d'épaisseur, dans les cas où ces toitures terrasses sont admises (visées à l'article UE11).

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface des constructions à usage d'habitat collectif ou réalisé sous forme d'opérations d'ensemble doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum (voir liste des végétaux recommandés en annexe) pour 4 places.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximal applicable est fixé :
- à 0,70 dans une bande de 24m comptée à partir de l'alignement des voies (visées à l'article UE6) ;
- à 0,30 au-delà de cette bande de 24m comptée à partir de l'alignement des voies (visées à l'article UE6).

Le COS fixé ci-dessus n'est pas applicable aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.