

## ZONE UEe

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire, telles que celles des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons.*

*Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants.*

*L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.*

*La zone UEe comprend deux secteurs :*

*- le secteur **UEe1**, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ;*

*- le secteur **UEe2**, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un **sous-secteur UEe2a** correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation principale de la zone, sont admis les constructions, installations et usages des sols suivants :

#### 1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone Dans la zone UEe et le secteur UEe1 :

1. Les constructions à destination d'industrie, de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
2. Les constructions à destination de **commerce de gros, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma** ;
3. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que :
  - soit leur surface de plancher est au plus égale à 150 m<sup>2</sup> **dans la zone UEe** et 300 m<sup>2</sup> **dans le secteur UEe1** ;
  - soit qu'il s'agit de commerces liés à l'automobile tel que vente de véhicules, concession automobiles, réparation, lavage de voitures, distribution de carburant ;
4. Les constructions à destination de **restauration**, d'une surface de plancher au plus égale à 300 m<sup>2</sup> ;
5. Les constructions et installations à destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'il s'agit :
  - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - d'équipements sportifs ;
6. **La réalisation de pontons** directement liés et nécessaires à des activités économiques ;

7. Les constructions à destination de **logement** dès lors que cumulativement :
  - elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone,
  - leur surface de plancher est au plus égale à 100 m<sup>2</sup>,
  - elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation ;
8. La reconstruction de **foyers d'hébergement** existants avant l'approbation du PLUi :
9. **L'extension\* de constructions à destination d'habitation** existantes avant la date d'approbation du PLUi ;
10. **Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements** d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
  - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
11. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
12. **Le stockage et le dépôt de matériaux** ou de matériel à l'air libre à la condition d'être
  - liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone ;
  - localisés et aménagés de façon à être peu visibles des voies et depuis les terrains voisins ;
13. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement) ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.
14. **En outre, dans le secteur UEe1**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

#### 1.2.2 - Dans le secteur UEe2, à l'exception du sous-secteur UEe2a

1. Les constructions à destination **d'industrie et de bureau** ;
2. Les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors qu'elles sont liées à une autre activité économique principale autorisée et exercée dans la zone ;
3. Les constructions à destination **d'artisanat et de commerce de détail et de commerce de gros** dès lors que leur surface de vente\* est inférieure à 1 500 m<sup>2</sup> ;
4. Les constructions à destination **d'hébergement hôtelier et touristique** ;
5. Les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** ;

6. Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
  - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
7. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
8. Les constructions à destination de **logement** dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone ;
9. Les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liés à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ainsi que le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes ;
10. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement) ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides ;
  - des aménagements paysagers ;
  - des aménagements hydrauliques ;
  - des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### 1.2.3 - Dans le sous-secteur UEe2a

1. Les constructions à destination d'industrie et les constructions à destination de bureau qui leur sont directement liées ;
2. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
3. Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
  - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
5. Les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liés à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ainsi que le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes ;

6. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement) ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides ;
  - des aménagements paysagers ;
  - des aménagements hydrauliques ;
  - des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Dans la zone UEe et le secteur UEe1

Les constructions sont implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\*.

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie\* et de la profondeur du recul est guidé au regard de la composition urbaine environnante, la nature de la ou des voie(s) concernée(s), l'aspect architectural de la construction ainsi que sa fonctionnalité.

#### 2.1.2 - Dans le secteur UEe2

##### **2.1.2.1 Pour les constructions implantées sur des terrains bordés par une ou des voie(s) ou emprise(s) publique(s) d'une largeur inférieure ou égale à 30 mètres.**

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la « Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel – Ecopole », les constructions ou parties de construction sont implantées en limite de voie\* sur 25% au moins du linéaire du terrain bordant la voie. En cas de recul\*, ce dernier est au moins égal à 2 mètres ( $RI \geq 2$  m).

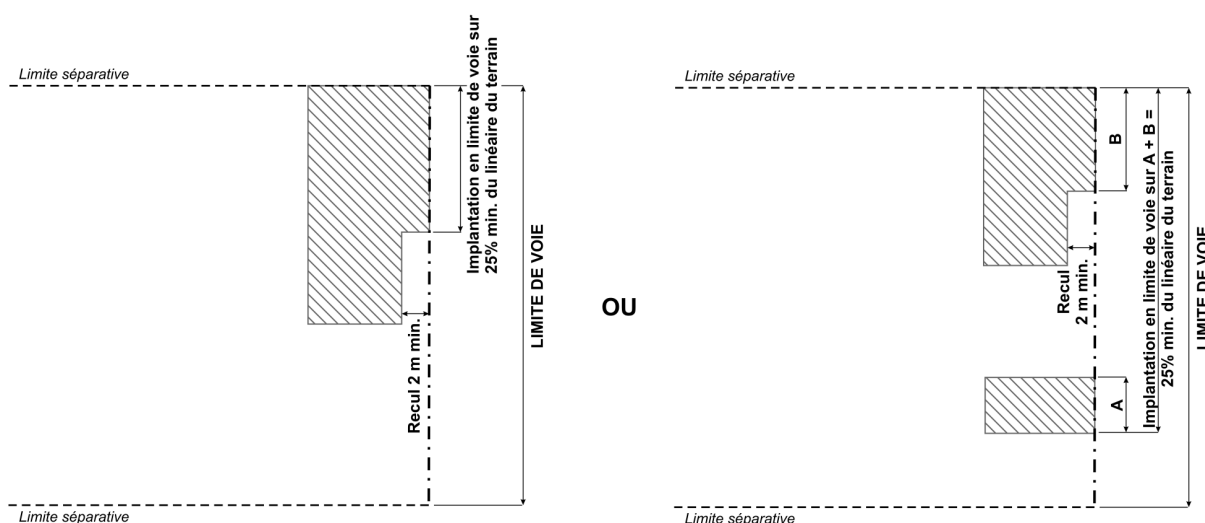
Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-avant peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, sans que le recul ne soit réduit.

**2.1.2.2 Pour les constructions implantées sur des terrains bordés par une ou des voie(s) ou emprise(s) publique(s) d'une largeur supérieure à 30 mètres.**

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel - Ecopole :

- au nord de la voie : les constructions ou parties de construction sont implantées en recul\* de la limite de voie\*. Le recul\* est au moins égal à 10 mètres ( $RI \geq 10\text{ m}$ ) ;
- au sud de la voie : les constructions ou parties de construction sont implantées en limite de voie\* sur 25% au moins du linéaire du terrain bordant la voie. En cas de recul\*, ce dernier est au moins égal à 2 mètres ( $RI \geq 2\text{ m}$ ).

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-avant peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, sans que le recul ne soit réduit.

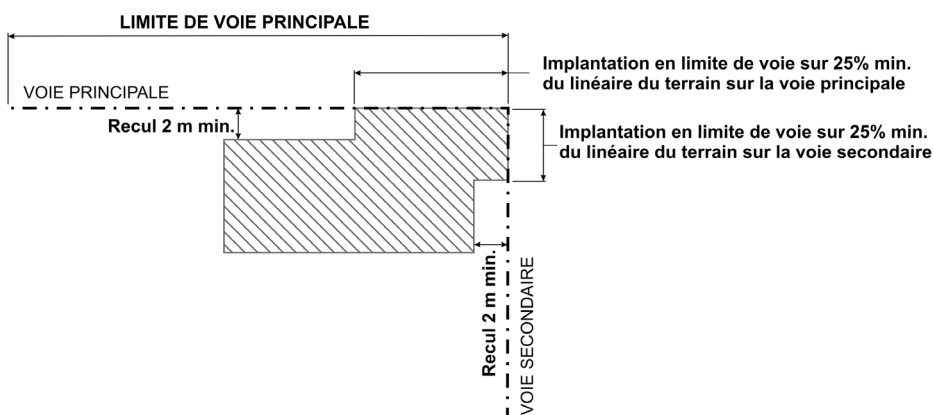


**2.1.2.3 Pour les constructions implantées sur des terrains à l'angle de deux voies**

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la « Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel – Ecopole », les constructions ou parties de construction sont implantées :

- en limite de voie\* sur 25% au moins du linéaire du terrain bordant la voie principale,
- en limite de voie\* sur 25% au moins du linéaire du terrain bordant la voie secondaire.

En cas de recul\*, ce dernier est au moins égal à 2 mètres ( $RI \geq 2\text{ m}$ ).



Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-avant peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, sans que le recul ne soit réduit.

### 2.1.3 - Dans le sous-secteur UEe2a

Les constructions sont implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\*.

En cas de recul\*, ce dernier est au moins égal à :

- 1 mètre ( $RI \geq 1$  m), pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de services urbains\* et les installations classées pour la protection de l'environnement\*,
- 2 mètres ( $RI \geq 2$  m), pour les autres constructions.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, sans que le recul existant ne soit réduit.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

#### 2.2.1.1 Dans la zone UEe

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

Toutefois, une implantation des constructions en retrait\* est obligatoire dans les cas suivants :

- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone urbaine mixte ou d'une zone à urbaniser mixte. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à 5 mètres.
- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone AP, AV, NP et NV. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à 10 mètres.

#### 2.2.1.2 Dans le secteur UEe1

Non réglementé.

#### 2.2.1.3 Dans le secteur UEe2

Pour l'application de la présente règle, les dispositions du paragraphe 2.2.3 et de la section 2.5 de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

#### Définitions :

La lettre L représente la distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative\* le plus rapproché. Cette distance est comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies.

La lettre H représente la hauteur au faîtage (ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture dont la pente est inférieure à 5%) de la construction à édifier. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur H est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

- **Dans le secteur UEe2**

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la « Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel – Ecopole », les constructions ou parties de construction sont implantées :

- pour au moins 25 % de leur façade de la construction, sur au moins une des limites séparatives\* ;
- pour la partie édifiée en retrait, la façade ou partie de façade, respecte un retrait L, par rapport à la limite séparative\* la plus proche au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ).

- **Dans le sous-secteur UEe2a**

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la « Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel – Ecopole », les constructions ou parties de construction sont implantées :

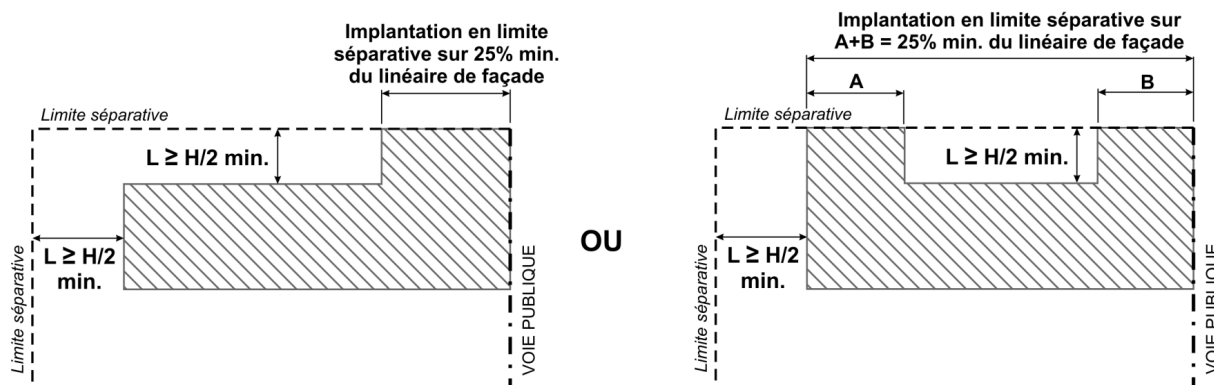
- sur une ou plusieurs limites séparatives\*, en ce cas, la construction est implantée sur une des limites séparatives pour au moins 25 % de sa façade,
- et/ou en retrait de ces limites séparatives\*.

En cas de retrait L par rapport à la limite séparative\* la plus proche, ce dernier est au moins égal à 2 mètres.

- **Dispositions particulières**

Pour les terrains situés à l'angle de voies, les constructions sont implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives\* ;
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives\*. Toute façade en retrait des limites séparatives respecte un retrait L, par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions ( $L \geq H/2$ ).



Les locaux destinés au stationnement des vélos dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantés sur les limites séparatives ou avec un retrait L au moins égal à 1 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions et installations relevant du régime des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un retrait L au moins égal à 1 mètre.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante ;



3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### 2.4 - L'emprise au sol des constructions

#### 2.4.1 - Règle générale

##### 2.4.1.1 Dans la zone UEe

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

##### 2.4.1.2 Dans le secteur UEe1

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé.

##### 2.4.1.3 Dans le secteur UEe2 et le sous-secteur UEe2a

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain.

#### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

#### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telle qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi\* présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 10% de l'emprise au sol\* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Dans la zone UEe et le secteur UEe1

La hauteur maximale des constructions est encadrée par une règle de hauteur totale\* et une règle de gabarit de hauteur sur la zone. Ces deux règles s'appliquent cumulativement.

#### 2.5.1.1 Hauteur totale des constructions

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 20 mètres.

Cette hauteur totale\* est augmentée de 1 mètre dans le cas où un confinement lié à la pollution des sols le nécessite.

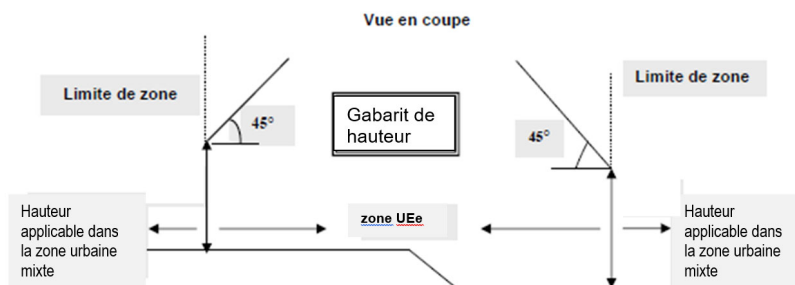
La hauteur totale\* des constructions et installations à destination d'industrie et à destination de services urbains\* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que des contraintes techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'activité, nécessitent une hauteur plus importante.

#### 2.5.1.2 Gabarit de hauteur sur la zone

La hauteur totale\* des constructions est limitée par un gabarit applicable à compter des limites séparatives\* de la zone UEe dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.

Ce gabarit est défini par :

- une verticale élevée à l'aplomb des limites séparatives de la zone UEe, dont la hauteur correspond à la hauteur de façade\* des constructions applicable dans la zone limitrophe ;
- un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la zone UEe, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-dessous)



Ce gabarit n'est pas applicable :

- aux constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur de façade\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.2 - Dans le secteur UEe2 et le sous-secteur UEe2a

Pour l'application de la présente règle, les dispositions de la section 2.5 de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

- **Définition des modalités de calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions H se mesure :

- à partir du niveau de la voirie ou des espaces publics (existants, à modifier ou à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement) situés au droit du point médian de la construction,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, etc. ;
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable: panneaux solaires, aérogénérateurs, etc. ;
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

- **Dispositions générales**

La hauteur H maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

- **Dispositions particulières**

Cas des constructions et installations à destinations spécifiques :

La hauteur des constructions peut atteindre 18 mètres pour :

- les constructions et installations rendues nécessaires par les process industriels de production/fabrication ou d'organisation du stockage ;
- les constructions dont la surface de plancher est entièrement destinée à la destination de bureau ;
- les constructions mixtes artisanat/bureaux ou industrie/bureaux, dès lors que la surface de plancher affectée à la destination de bureaux est supérieure à 30 % de la surface de plancher totale.

Cas des constructions existantes\* non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### 2.5.3 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur fixée au paragraphe 2.5.1.

### 2.5.4 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;

2. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

##### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **15%** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

##### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

##### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, demeure inchangée.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

#### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère sur le terrain\*.

- **Les espaces de retrait**

Dans la zone UEe, à l'exception de ses secteurs et sous-secteurs, dès lors que les constructions sont implantées en retrait des limites d'une zone urbaine ou à urbaniser mixte ou d'une zone naturelle ou agricole, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal d'une épaisseur de 3 mètres minimum. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

- **Les espaces de recul**

Dans la zone UEe, à l'exception de ses secteurs et sous-secteurs, dès lors que les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*, le traitement de l'espace de recul est composé :

- soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
- soit d'une bande végétale arbustive d'une profondeur minimale comprise entre 3 et 5 mètres.

Toutefois, des traitements différents peuvent être admis sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction et des espaces environnants.

- **Les espaces de recul dans le secteur UEe1**

Dès lors que les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*, l'espace de recul bénéficie d'un traitement paysager, harmonieux et qualitatif.

- **Les espaces de recul dans le secteur UEe2 et le sous-secteur UEe2a**

Dès lors que les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*, peuvent être admis dans les espaces de recul, sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain :

- les constructions ponctuelles, légères et démontables,
- les aires de stationnement,
- les circulations douces,
- les dispositifs superficiels de gestion des eaux pluviales,
- les constructions, travaux, aménagements et ouvrages de transports de matériaux liés aux constructions existantes.

- **Les plantations**

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

### 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

- **Principes généraux**

Cette zone qui accueille des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles, se caractérise par une certaine diversité morphologique des constructions.

L'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

Les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives paysagères ou monumentales.

- **Principes adaptés**

Il s'agit de concevoir l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain ;
- à proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;

- la conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

#### 4.2.2 - La volumétrie et l'aspect des constructions

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, sont recherchés des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir leur pérennité.

**Dans le secteur UEe2**, les toitures terrasses inaccessibles des constructions dont la hauteur totale\* est inférieure ou égale à 12 mètres sont végétalisées.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (parabole, climatisation, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

#### 4.3 - Les clôtures

Les clôtures formant une limite avec une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont conçues pour éviter une rupture entre les espaces naturels et les espaces bâtis, en intégrant un traitement végétal.

La hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives\* est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain contigu est classé dans une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise pour des motifs liés aux risques que peut engendrer l'activité concernée par le projet.

**Dans le secteur UEe2**, la hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

#### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### **5.1 - Voies et accès**

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

En outre, les accès sont conçus pour limiter les manœuvres sur la voie de desserte\*.

Les aires de manœuvre sont adaptées à l'activité considérée et sont prévues sur le terrain\*.

### **5.2 - Stationnement**

#### **5.2.1 - Dans la zone UEe**

##### **5.2.1.1 Dispositions relatives au stationnement**

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

##### **5.2.1.2 Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.



### 5.2.2 - Dans le secteur UEe1

Les dispositions suivantes applicables au secteur UEe1 se substituent à celles prévues à la section 5.2 de la partie 1 du règlement, sauf pour les normes relatives aux vélos.

#### 5.2.2.1 Dispositions relatives au stationnement

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires, dépôts	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place par tranche de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces inférieurs à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place
Cinéma, salle de spectacle	1 place pour 3 fauteuils
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	1 place pour 4 chambres
Établissements d'enseignement	Le nombre de places est déterminé en fonction de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc public de stationnement, etc.).

Le nombre de places de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public et des bureaux sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Les résultats en nombre de places découlant des normes sont arrondis au nombre entier le plus proche. Pour l'application de cette disposition, si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2. Si le résultat est inférieur ou égal à 1,49, le nombre de places est 1.

- **Normes de stationnement pour les vélos**

Les dispositions relatives aux normes de stationnement pour les vélos sont prévues dans la partie 1 du règlement, section 5.2.4.

#### 5.2.2.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

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

A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'opérations complexes comportant plusieurs catégories d'occupation du sol, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé et mutualisé, peuvent utiliser n'importe quelle place disponible.

Toutefois, pour les programmes d'activités, lorsque les pointes hebdomadaires de ces activités ne sont pas simultanées, le calcul des places peut prendre en considération le principe de mutualisation.

Les cas non prévus sont assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut font l'objet d'une étude particulière.

### 5.2.3 - Dans le secteur UEe2

Les dispositions suivantes applicables au secteur UEe2 se substituent à celles prévues à la section 5.2 de la partie 1 du règlement, sauf pour les normes relatives aux vélos et le paragraphe 5.2.3.5.

#### 5.2.3.1 Dispositions relatives au stationnement

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Bureaux	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires, dépôts	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction
Entrepôts	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction
Équipement d'intérêt collectif et services publics, Hébergement hôtelier et touristique	La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher construites.

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions existantes**

Les normes prévues ci-avant s'appliquent aux travaux sur constructions existantes\*, à l'exception de ceux ne créant pas de surface de plancher supplémentaire et sous réserve que les places existantes soient conservées ou reconstituées.

Dans le cas de changements de destination, le nombre de places doit correspondre à la nouvelle destination.

En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- **Normes de stationnement pour les vélos**

Les dispositions relatives aux normes de stationnement pour les vélos sont prévues dans la partie 1 du règlement, section 5.2.4.

#### 5.2.3.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

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

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

#### Caractéristiques techniques des places de stationnement :

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une superficie minimum de 25 m<sup>2</sup>, accès compris, par place.

Pour les constructions à destination des bureaux et/ou des commerces, au-delà de la réalisation de 20 places de stationnement, lorsque cela est techniquement possible, une proportion de 50 % minimum des places de stationnement doit être :

- - intégrée dans le volume de la construction (ou d'une construction annexe) ;
- - ou enterrée ;
- - ou semi-enterrée et couverte.

Le nombre de places devant être réalisé en respectant des conditions spécifiques de la précédente disposition est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

---

### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### **6.1 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### **6.2 - Collecte des déchets**

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

