

ZONE UEm

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone concerne, notamment, les grands pôles commerciaux du territoire (Mantes-Buchelay, Aubergenville-Flins, les 40 sous...). Elle est destinée à accueillir des activités économiques de toute nature.

L'objectif, en lien avec l'orientation d'aménagement commerce et artisanat, est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques et de permettre à celles déjà implantées de se développer.

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

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 :

1. Les constructions à destination **de commerce et activité de service**;
2. Les constructions à destination **des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** ;
3. 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 assimilées ;
 - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
 - d'équipements sportifs ;
4. 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 m²,
 - elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation ;
5. **L'extension* de constructions à destination d'habitation** existantes avant la date d'approbation du PLUi ;
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. **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 ;
9. **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 mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

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

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.

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

2.2.1 - Règle générale

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.

2.2.2 - 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

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*.

2.4.2 - 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 - Règle générale

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 15 mètres.

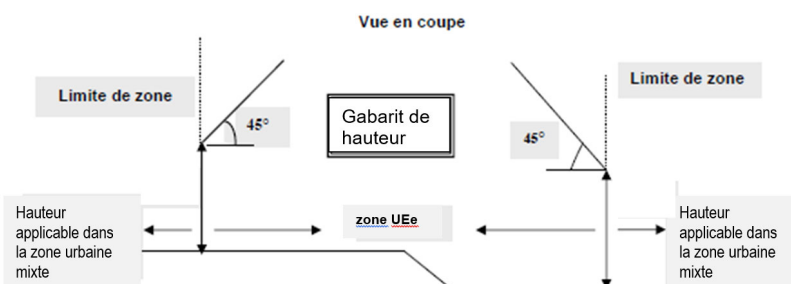
Cette hauteur totale* est augmentée de 1 mètre dans le cas où un confinement lié à la pollution des sols le nécessite.

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 UEm 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 UEm, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-après)



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 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur fixée au paragraphe 2.5.1.1.

2.5.3 - 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 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**

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**

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 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 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, qu'elles soient tertiaires, artisanales, industrielles ou commerciales, 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, 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.

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'énergies renouvelables, 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.

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 - 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.

5.2.2 - 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.

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.

Les aires de stockage des déchets en surface sont localisées et aménagées de façon à n'être visibles ni des voies ni des terrains voisins.