

Zones UE

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UE couvrent notamment les **zones d'activités économiques dédiées**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UEa	Zones principalement dédiées au développement d' activités industrielles et logistiques .
↳ UEa1	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
↳ UEa2	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.

UEb	Zones principalement dédiées au développement d' activités industrielles et logistiques ainsi que de bureaux .
↳ UEb1	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
↳ UEb1m	... et des dispositions spécifiques pour favoriser la mixité économique.
↳ UEb1p	... et des dispositions spécifiques relatives à des enjeux paysagers particuliers.
↳ UEb2	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.
↳ UEb2m	... et des dispositions spécifiques pour favoriser la mixité économique.

UEc	Zones ouvertes à toutes les activités économiques, y compris commerciales .
↳ UEc1	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
↳ UEc2	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UE.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		UEa	UEb	UEc
Destination	Exploitation agricole ou forestière	interdites		
Sous-destinations	Exploitation agricole*			
	Exploitation forestière*			
Destination	Habitation	interdites		
Sous-destinations	Logement*			
	Hébergement*			
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations		autorisées
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail*	admises sous condition (cf. article 1d)		
	Restauration*			
	Commerce de gros*			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*			
	Hébergement hôtelier et touristique*			
	Cinéma*	interdites		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous-destinations		autorisées
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	autorisées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	admises sous condition (cf. article 1e)		
	Salles d'art et de spectacles*	interdites		
	Équipements sportifs*			
	Autres équipements recevant du public*			

		UEa	UEb	UEc
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations	autorisées	
Sous-destinations	Industrie*	autorisées		
	Entrepôt*			
	Bureau*	admissibles sous condition (cf. article 1f)		
	Centre de congrès et d'exposition*	autorisées		
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous		
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits	interdits	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol				
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...		autorisées		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1c)		
Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure...)		autorisées		

- b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

Dans l'ensemble des zones UE :

- c) Sont admis les **dépôts et stockages en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.

En outre, en UEa et UEb :

- d) En UEa et UEb, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination « Cinéma* » qui est interdite) à condition :
- qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
 - et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
 - et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :
 - pour la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », 2 000 m² ;
 - pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :

- les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;
 - et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².
- e) En UEa et UEb, sont admises les constructions de la **sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*** » à condition qu'elles correspondent à des établissements de formation professionnelle qui, excepté sur le site Valentine Vallée Verte, doivent être liés à des activités présentes dans la zone.

En outre, en UEa :

- f) En UEa, sont admises les constructions de la **sous-destination « Bureau*** » à condition qu'elles soient liées à une construction d'une autre sous-destination autorisée ou admise dans la zone.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

- a) **Les travaux sur une construction existante (*extension**, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :**
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...
- b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** de toutes les ***constructions légales**** existantes à la date d'approbation du PLUi dont la destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 à condition :
- que ces *extensions** ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée ;
 - et que les constructions existantes concernées et leurs extensions ne soient pas dédiées à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation ;
 - et que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction concernée à la date d'approbation du PLUi.
- c) **En UEa et UEb**, en dehors des *pôles de vie** et nonobstant les articles 1, 2a et 2b, sont interdits les changements de destination des constructions de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » vers la destination « Commerce et activité de service ».

DG

Article 3 – Mixité fonctionnelle

- a) En **UEb1m** et **UEb2m**, la surface de plancher totale, à l'échelle d'un *terrain**, des constructions nouvelles de la **sous-destination « Bureau***» ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher totale des constructions nouvelles.

UA

UB

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UC

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UP

Article 4 – Emprise au sol des constructions

UM

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
- en **UEb1p**, 50 % de la surface du *terrain** ;
 - dans les autres zones, 65 % de la surface du *terrain**.

UE

UEs

Article 5 – Hauteur des constructions

UEt

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur de façade*** des constructions est inférieure ou égale à :
- 10 mètres en **UEa1**, **UEb1**, **UEb1m**, **UEb1p** et **UEc1** ;
 - 18 mètres en **UEa2**, **UEb2**, **UEb2m** et **UEc2**.
- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur totale*** des constructions est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée augmentée de 3 mètres.

UQ

UV

AU

A

N

Lex

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

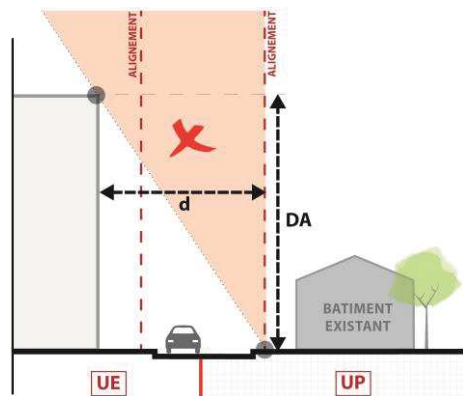
Les constructions sont implantées à des distances des *voies** ou *emprises publiques** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *voies** ou *emprises publiques** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *voies** ou *emprises publiques**.

- b) Lorsque le terrain est bordé d'une *voie** ou d'une *emprise publique** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *voie** ou *emprise publique** existante ou future est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad \text{soit} \quad d \geq \frac{DA}{1,5}$$

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) **Excepté en UEb1p**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

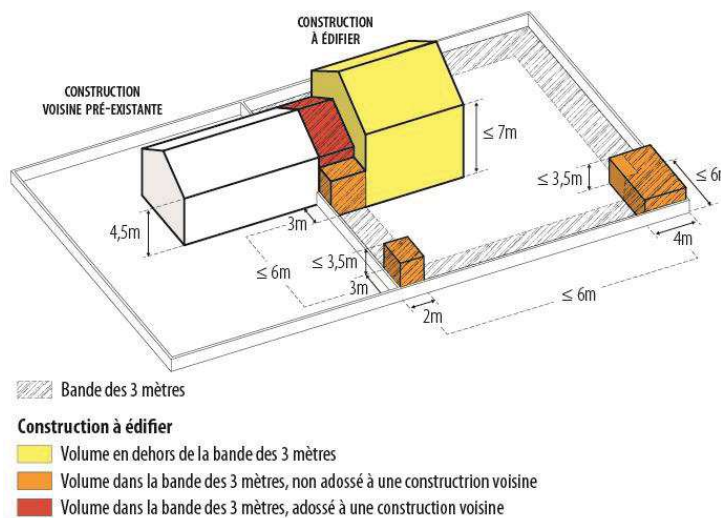
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres le long de la *limite séparative** concernée. Cette longueur peut être portée à 15 mètres maximum si le *terrain** voisin est situé dans une zone UE, UQ, UEs, AUE, AUQ, AU2 ou AU3



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

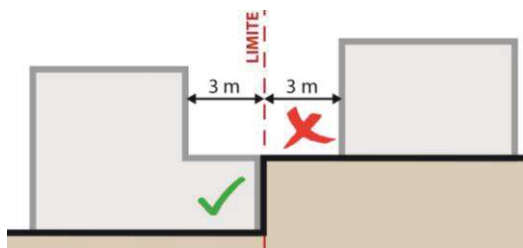
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance après édification des constructions (c'est-à-dire dans le cadre d'un permis conjoint), les constructions peuvent être implantées sur les futures *limites séparatives** issues de la division.

RÈGLEMENT - UE

Enfin, afin de tenir compte :

- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des constructions soit inférieure ou égale au niveau du *terrain naturel** voisin sur la *limite séparative** concernée.
- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude inférieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine ne peuvent pas être implantées contre la *limite séparative** concernée.



L'implantation d'une construction sur le terrain de gauche tient compte d'un terrain voisin d'altitude supérieure.
L'implantation d'une construction sur le terrain de droite tient compte d'un terrain voisin d'altitude inférieure.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

- b) **En UEb1p**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq DA \quad \text{et} \quad d \geq 4 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

- c) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

DG

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

UA

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction à édifier et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à :
- 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
 - 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres.

UB

UC

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.

UP

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UM

Article 9 – Qualité des constructions

UE

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

UEs

UEt

Intégration des constructions dans le paysage

UQ

- b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain.
- c) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).
- d) Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades de la construction.
- e) Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et/ou coloris variés.
- f) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.
- g) Les *installations techniques** doivent être intégrées dans la composition architecturale sauf impossibilité technique.

UV

AU

A

N

Lex

Clôtures

DIMENSION

- h) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- i) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- j) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 0,80 mètre.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

~ **RÈGLE ALTERNATIVE** aux articles 9.h à 9.j

Une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour des raisons de sécurité de l'activité.

TRAITEMENT

- k) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- l) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'un espace végétalisé.
- m) En limite de *voie** ou *emprise publique**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- n) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- o) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

DG

Article 10 – Qualité des espaces libres

- a) Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas en cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation.

UA

Surface des espaces libres et des espaces de pleine terre

UB

- b) **En UEb1p, la surface totale des espaces verts*** est supérieure ou égale à 30 % de la surface totale du terrain.
- c) **La surface totale des espaces de pleine terre*** est supérieure ou égale à :
- en UEa et UEb, 15 % de la surface totale du terrain ;
 - en UEc, 20 % de la surface du terrain.

UC

UP

Traitement des espaces libres, des espaces verts et des espaces de pleine terre

UM

- d) **Les espaces libres***, notamment les **délaissés des aires de stationnement**, doivent être, le plus souvent possible, plantés en pleine terre ou traités avec des matériaux perméables (gravillons, stabilisé, dalles alvéolées...).
- e) **Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige*** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11
- f) **Les espaces situés entre les constructions et les voies* ou emprises publiques*** sont végétalisés sur au moins deux tiers de leur longueur.

UE

UEs

UEt

Lorsque ces espaces sont d'une profondeur suffisante – c'est-à-dire quand les constructions sont implantées à une distance des **voies*** ou **emprises publiques*** supérieure ou égale à 4 mètres – ils doivent être plantés, en pleine terre, d'**arbres de haute tige***.

UQ

Cette disposition ne s'applique pas lorsque la longueur sur **voie*** ou **emprise publique*** est inférieure à 20 mètres.

UV

AU

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

A

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le **terrain*** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

N

Lex

RÈGLEMENT - UE

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur. Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1... arrondi à 11).
- Une **place commandée ou superposée*** est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée*) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.
- En cas de changement de sous-destination, les normes prescrites dans le présent article s'appliquent en comptabilisant l'ensemble des logements et surfaces de plancher existants et créés.
- En cas de travaux sur une construction existante (extension...) n'entraînant pas de changement de sous-destination, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées au-delà de la première tranche dont il est fait référence.

→ Hébergement hôtelier et touristique*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m).
→ Restauration*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m ² . Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m ² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.

→ Artisanat et commerce de détail* → Commerce de gros* → Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* → Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m ² . Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m ² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.
→ Cinéma* → Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* → Salles d'art et de spectacles* → Équipements sportifs* → Autres équipements recevant du public* → Centre de congrès et d'exposition*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>voies*</i> et <i>emprises publiques*</i> , compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.
→ Bureau*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

→ Industrie*	
→ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.
→ Entrepôt*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : <ul style="list-style-type: none"> 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher entamée en-deçà des premiers 1 500 m² ; 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 1 500 m². Maximum : <ul style="list-style-type: none"> 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée en-deçà des premiers 1 500 m² ; 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 1 500 m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : <ul style="list-style-type: none"> 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée en-deçà des premiers 1 500 m² ; 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 1 500 m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Non réglementé.

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

DG

Gestion du stationnement

- c) **Le stationnement et les manœuvres des véhicules**, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *voies** ou *emprises publiques**, sur des emplacements prévus à cet effet.
- d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige*** à raison d'au moins :
- en UEb1p, deux arbres pour quatre places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés en pleine terre ;
 - dans les autres zones, un arbre pour quatre places de stationnement voiture.
- e) **Les aires de stationnement en plein air et les aires de stockage** sont :
- positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments ou, à défaut, sur le côté ;
 - dissimulées de la *voie** ou de l'*emprise publique** par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des *espaces libres**.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UEs

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

UEt

Voies

- a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UQ

UV

AU

A

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

N

Accès

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

Lex

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *voie** ou *emprise publique**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2^e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

- e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

- a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

- b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

- c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

- e) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
 - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire		
Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

- f) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.
- g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

- h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

- i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

- j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

- k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).