

## Zone U1a

---

*Les zones UI correspondent aux zones industrielles et d'activités. L'implantation de ce bâti est réalisée sur de grandes parcelles et de manière libre. Les zones U1a sont dédiées aux activités tertiaires et artisanales.*

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Sauf productions horticoles et maraîchères liées à un commerce de gros ou de détail
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			<b>Logement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4			<b>Hébergement</b> : des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6		Restauration	Sauf maintien des restaurants existants
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17			Industrie : évolution des bâtiments existants
	18			Entrepôt : évolution des bâtiments existants
	19	Bureau		
	20	Centre de congrès et d'exposition		

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Activités de carrière

Artisanat et commerce de détail associé ;

Commerce de gros ;

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;

Bureau ;

Autres équipements recevant du public.

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 1.3. Mixité fonctionnelle des zones urbaines

L'évolution des bâtiments existants de vocation autre que celles autorisées dans la zone sera permise afin de conserver la mixité fonctionnelle des espaces.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.*

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

#### ● Règle générale

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

Les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité.

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### ● Règle générale

Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5m des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 5m.

Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

### 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions d'une même parcelle sera au moins égale à 4m

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

### 2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 15m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) n'est pas réglementée.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### **2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

#### **Toiture**

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;

- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux et industriels : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.



## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### • Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### • Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être

dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur