

V. ZONE URBAINE (Zone UX)

A) Zone UX : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone UX : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat		
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public		
	industrie		
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

La réhabilitation et l'extension des habitations existantes est limitée à 30 % de la surface de plancher existante. Les annexes à l'habitation sont limitées à 50 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone UX : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Non règlementé

A3) Zone UX : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

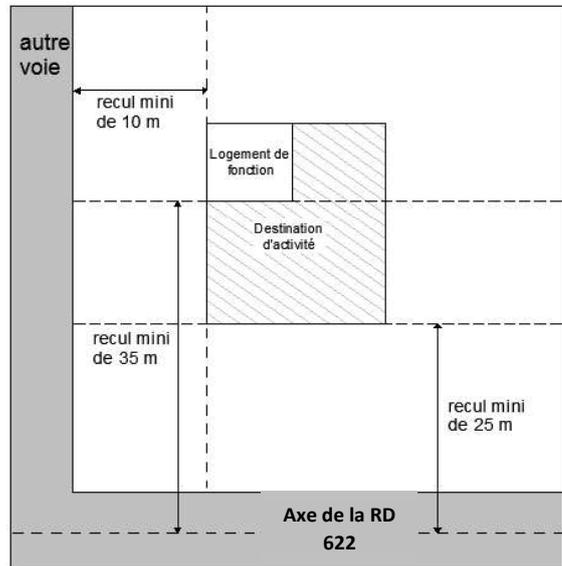
B) Zone UX : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone UX : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 mètres minimum de l'axe de la RD 622 pour les logements de fonction et à 25 mètres minimum de l'axe de la RD 622 pour les autres destinations.
- Ce recul ne s'impose pas :
 - o aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o aux réseaux d'intérêt public.
- 10 mètres minimum de l'emprise publique des autres routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1) lorsque le projet ne jouxte pas une zone U1, U2 ou U3,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

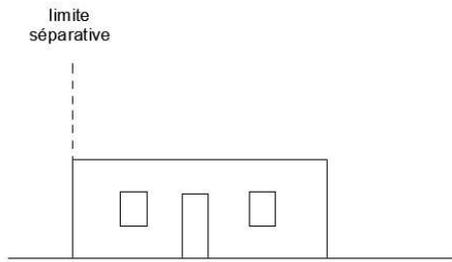
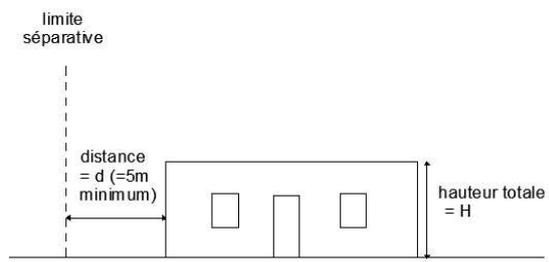
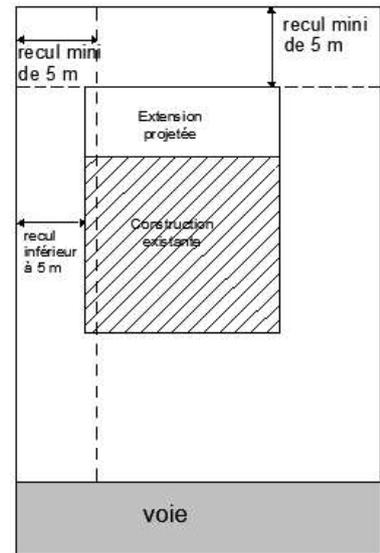


Figure 2

distance (d) = H/2 sans être inférieure à 5 m



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonction (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des habitations est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

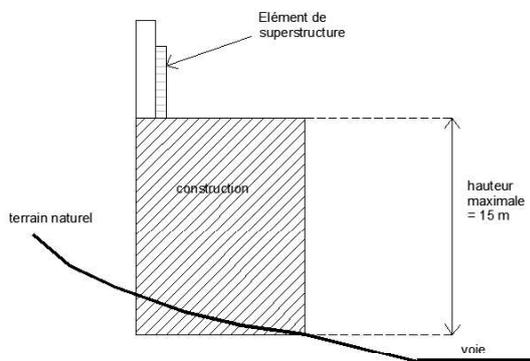
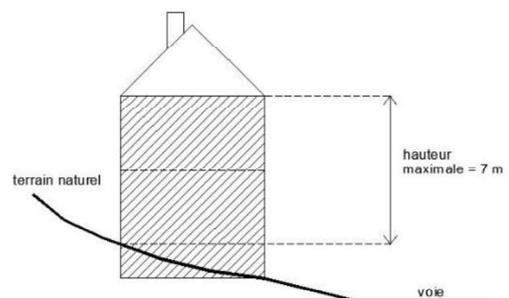


Figure 2



La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (antennes, cheminées, éléments techniques de faible emprise...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible à condition d'être située à plus de 5 m de la limite séparative.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

Non règlementé

B2) Zone UX : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas 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.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les façades :

Les bâtiments supports d'activité pourront être réalisés en crépis ou en bardage.

Ouvrages annexes :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Les toitures :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes de plus de 8 m de hauteur sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé.

B3) Zone UX : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Éléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone UX : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales de moins de 100 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 100 m² supplémentaire
- 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher pour les entrepôts et les activités industrielles.

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services et 1 place de stationnement vélo pour 500 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle.

C) Zone UX : Équipement et réseaux

C1) Zone UX : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie...).

C2) Zone UX : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Les eaux usées d'origine minérale ou de synthèse ne sont pas admises dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.