

ZONE UX_e

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Est interdit dans la zone UX_e , tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1,2 suivant.

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

Sont autorisés en zone UX_e:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux réseaux d'infrastructures et aux équipements d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- Les constructions à destination de logement, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice du service public de gestion et de collecte des déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sols à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice du service public de gestion et de collecte des déchets.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone**

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

B- Hauteur des constructions

Non réglementé

C- Implantation des constructions

1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de l'axe de la voie pour l'Autoroute A64 et ses bretelles d'accès.
- 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 20 mètres pour les autres constructions. pour la RD 627.
- 15 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions, pour les autres voies et emprises publiques.

2 - Des implantations différentes sont autorisées :

- Pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Lorsque le bâtiment s'inscrit en continuité de bâtiments existants.

3- Les constructions et installations devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Les constructions et installations devront s'implanter en limite séparative ou à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat.

Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments et au site environnant.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1-Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2-Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

Les haies bocagères existantes, bosquets et alignements d'arbres seront maintenus ou remplacés par des haies similaires. La diversité des boisements sera conservée, afin de préserver ces espaces comme niches écologiques.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des zones, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

2) Voirie :

Non réglementé

ARTICLE 3.2 : DESSERTES PAR LES RESEAUX**A – Eau potable**

Toute construction et installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B – Assainissement**Eaux Usées domestiques**

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

C – Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.