

CHAPITRE 3 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone UE regroupe les secteurs où sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions à usage d'activités industrielles
- 1.2. Le stationnement des caravanes, mobil-home et camping-car isolés.
- 1.3. Les terrains de caravanes et de camping.
- 1.4. Les dépôts de véhicules, de matériaux, déchets... et autres dépôts.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines...
- 1.6. Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- 1.7. A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, les puits, les forages absorbants (eaux domestiques, agricoles ou industrielles) et les forages agricoles ou autres ne comportant pas une cimentation jusqu'au calcaire de Beauce.
- 1.8. Toute occupation et utilisation du sol non directement liées aux activités des équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone et qu'elles soient nécessaires aux activités implantées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble

ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'importance du trafic.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. *Alimentation en eau potable*

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. *Assainissement*

4.2.1. Eaux usées domestiques : les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2. Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public d'assainissement pluvial, sauf dans le cas où la nature des sols permet de récupérer et d'infiltrer les eaux pluviales in situ.

4.3. *Electricité*

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4. *Télécommunications*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. A défaut d'indications figurant au plan, les bâtiments ne peuvent pas être implantés à moins de 5m de l'alignement à l'exception des annexes de faible emprise qui peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas diminuer la visibilité aux sorties des établissements.

6.2. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

7.2. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, ... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps...

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. *Aspect des bâtiments*

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect et leur couleur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Pour cela, les constructions présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes.

Les couleurs utilisées pour les constructions seront en harmonie avec les constructions existantes et le paysage rural environnant. Les teintes vives et criardes sont interdites.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

11.2. *Dépôts et stockages*

Les dépôts et aires de stockage devront être peu visibles des voies de circulation et clos par une haie.

11.3. Clôtures

Elles doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2 m et seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie largement ajourée en PVC, en métal ou en bois (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée,
- soit d'un élément ajouré (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée,
- soit d'un mur plein ou d'un grillage doublé d'une haie taillée dans le cas où il s'agit de clore des aires de stockage ou de dépôts de matériels.

Dans tous les cas, les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés. Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2. L'espace planté et engazonné devra être au moins égal à 10% de la superficie du terrain.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.