

## **CHAPITRE 5 : REGLEMENT DE LA ZONE UE**

Cette zone correspond aux installations à usage d'équipements publics et à la base de loisirs de Senonches.

### **Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)**

#### ***RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX***

La communauté de communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas visé à l'article UE2 est interdit.

#### **ARTICLE UE – 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises que les constructions et installations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations.

Et sous réserve d'une bonne intégration dans le site :

- les constructions liées à l'activité de sport et de loisirs,
- les établissements scolaires ou autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les établissements hospitaliers ou à destination des personnes âgées ou handicapées,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de commerces et d'artisanat, excepté les entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature,
- les constructions à usage de stationnement de véhicule et les aires de stationnement paysagées,
- les installations classées nécessaires au fonctionnement des installations de la zone à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeux et de sports,
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- Les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE – 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

#### **2- Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UE – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

#### **ARTICLE UE – 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Les constructions ou installations seront implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Celui-ci devra être au minimum de 4 mètres.

La règle ci-dessus pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

#### **ARTICLE UE – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UE – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

#### **ARTICLE UE – 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

#### **ARTICLE UE – 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 mètres au faitage.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., etc.)

#### **ARTICLE UE – 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

##### **Remarques**

Les dispositions édictées, ci-dessous, par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses... pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

### **1 - Loi Paysages**

Les cheminements protégés au titre du L123-1 6° sont reportés sur les plans de zonage.

Les cheminements piétonniers existants à conserver : ces chemins ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

### **2 - Implantation**

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Afin de limiter les inondations, dans le cas d'une construction située au-dessous du niveau de la chaussée, le rez-de-chaussée sera surélevé de 20 cm minimum.

### **3 - Volumes, percements sur rue**

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

### **4 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitations individuelles sont à versants.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

### **5- Parements extérieurs**

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits. Les couleurs employées seront référencées dans les palettes de couleur du document « Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti, ça se voit, CAUE 28, Pays Perche » disponibles dans les différentes mairies de la CCPS et annexé au présent règlement.

### **6- Clôtures**



Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec l'environnement dans lequel elles devront être intégrées.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage. Les plaques béton sont interdites.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

## **ARTICLE UE – 12 - STATIONNEMENT**

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour la totalité des véhicules du personnel ou usagers et des visiteurs.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique.

## **ARTICLE UE – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet.

### ***2- Obligation de planter***

Les parkings feront l'objet d'un aménagement paysager extrêmement soigné imposant la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement créées.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison de 1 arbre haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Essences à proscrire : conifères, lauriers.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.