
CHAPITRE 3 : ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE accueille des équipements collectifs (collège, lycée, salle polyvalente, stade, ...).

La zone se compose des secteurs suivants :

- Le secteur UEI qui concerne l'Enclos à Septfontaines.
- Le secteur UEs qui concerne le groupe scolaire LaSalle à Levier.

Illustrations / rappels

Si votre projet crée une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m², vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.

Un permis de construire est exigé si votre projet crée de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Ce seuil peut être porté à 40 m² en application de l'article R.421-14 du CU.

Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si la surface de plancher dépasse 150 m².

Les entrepôts constituant le complément d'une activité située sur le même tènement sont considérés comme des locaux accessoires. Ils ont la même destination ou sous-destination que la construction principale.

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R. 111-47).

Le stationnement d'une caravane au-delà de 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.

RAPPEL :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE - 1 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			L'hébergement est uniquement autorisé sans condition particulière <u>dans le secteur UEs</u> . Tout est proscrit en zone UE et dans le secteur UEI.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			<u>Dans le secteur UEI</u> , sont admises la réfection, l'adaptation et l'extension limitée (elle ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante) des constructions existantes au moment de l'approbation du PLUi. Tout est proscrit en zone UE et dans le secteur UEs.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux du public des administrations publiques			Les constructions et installations sont autorisées en zone UE. Tout est proscrit dans les secteur UEs et UEI.
	Locaux techniques et industriels des administrations			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Les constructions et installations sont autorisées en zone UE et dans le secteur UEs. Tout est proscrit dans le secteur UEI.
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de Culte			
	Autres équipements recevant du public			Les constructions et installations sont autorisées en zone UE. Tout est proscrit dans les secteurs UEs et UEI.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions sont autorisées uniquement dans le secteur UEI. Tout est proscrit en zone UE et dans le secteur UEs.
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche "Construire en terrain argileux" en annexe du présent règlement.

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions des différentes déclarations d'utilité publique (DUP).

La réglementation parasismique applicable au bâtiment est annexée au présent règlement. La réalisation d'une étude géotechnique est préconisée avant tout projet.

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait gonflement des argiles, lors de la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison. Les constructions devront respecter les règles établies dans le décret.

L'urbanisation ou autre aménagement est autorisé en zone d'aléa « moyen » mouvements de terrain sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique visant à mesurer la valeur des paramètres déterminants.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sans objet.

Article UE - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

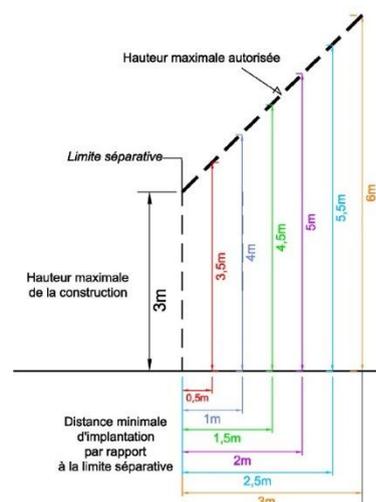
- Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives mais devront respecter dans la marge de 0 à 3 m, en cas de limite avec une zone UA ou UB, les règles de hauteur définies par le gabarit ci-contre.

Les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant de la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

Illustrations / rappels

Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



Article UE - 4 : Hauteur maximale des constructions

- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit à l'article UE-3.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale au-delà des 3 m.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant la nécessité de s'affranchir des dispositions prévues.

Article UE - 5 : Aspect extérieur des constructions

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- Harmonie des couleurs.
- Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.

TOITURES

- L'aspect tôle ondulée en toiture est proscrit.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit .
- Dans le cas de toitures terrasses ou à très faible pente (moins de 10%), les couvertures seront réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.
- Les systèmes de refroidissement, de chauffage, d'accès aux toitures seront intégrés pour les constructions neuves qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. Ils ne devront pas être traités avec des teintes brillantes.

FAÇADES

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'aspect du revêtement de la construction ne pourra pas imiter des matériaux naturels.
- Les matériaux d'aspect brillant ou réverbérant sont proscrits.
- Les couleurs vives ne peuvent pas être utilisées pour couvrir des surfaces importantes mais uniquement pour souligner des éléments ponctuels ou linéaires. La teinte blanche est interdite.

Article UE - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- L'intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris...
- Les zones de dépôts, de stockage de matériaux ou d'outils devront impérativement être arborées en périphérie de manière à ce que les matériaux et matériels ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée. Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.

Illustrations / rappels

Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

Article UE - 7 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.
- Le nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations et installations de la zone.
- Tout projet devra prendre en compte et favoriser les stationnements des modes doux (abris couverts pour vélos...).
- Pour les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public mesurant plus de 500 m², ces derniers doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface :
 - des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;
 - des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

La totalité de la surface des ombrières doit intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables.

Il est vivement recommandé que :

- les places de stationnement pour véhicules aient une surface minimale de 20 m².
- les places de stationnement pour cycle aient une surface minimale de 1,5 m².

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UE - 8 : Accès et voirie

ACCÈS

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.
- Tout terrain enclavé qui n'a pas un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, est inconstructible.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies notamment en période hivernale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :
 - aux usages qu'elle supporte,
 - aux opérations qu'elle dessert,
 - au fonctionnement des services publics, d'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.
- Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.
- Elles doivent également permettre le cheminement sécurisé des piétons, la circulation des vélos en privilégiant le principe de voie mixte.

Article UE - 9 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur en cas d'impossibilité technique dûment justifiée à l'autorité compétente.

EAUX PLUVIALES

- La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité technique (démontrée par une étude), des solutions alternatives pourront être envisagées par ordre de priorité :
 - Rejet direct dans le milieu superficiel (fossé, cours d'eau, lac, terrain naturel...);
 - Raccordement au système de collecte des eaux pluviales (avec accord de la commune compétente en matière de gestion des eaux pluviales);
 - Raccordement au système de collecte unitaire (avec accord du service assainissement de la communauté de communes ou des communes).

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDIFFUSION

- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique, ou dissimulés sur les façades.

Article UE - 10 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).