5. ZONE UE

5.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 5.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

La zone UE est une zone destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif majeurs de la Communauté de Communes du Dunois.

Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).

La zone UE inclut :

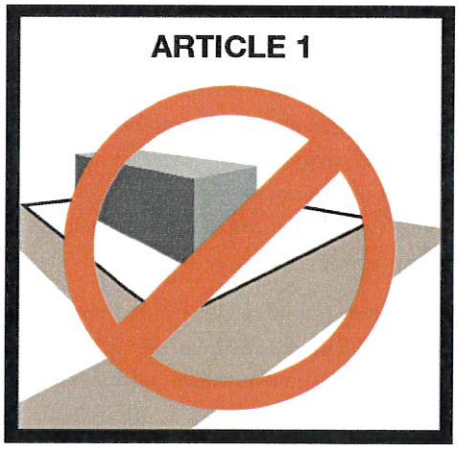
- *des zones soumises à des risques d'inondations (réglementation du PPRI),*
- *des zones concernées par d'anciennes carrières souterraines, dans lesquels certaines prescriptions particulières sont prévues pour des raisons de sécurité (réglementation du PPR).*

Cette zone compte deux sous-secteurs :

- *Le sous secteur UEm, correspondant aux emprises militaires de l'ETAMAT à La Chapelle du Noyer et de l'aérodrome de Châteaudun.*
- *Le sous-secteur UEv, correspondant à l'Aire d'accueil des gens du voyage de Châteaudun.*

5.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE.1 : occupations et utilisations du sol interdites



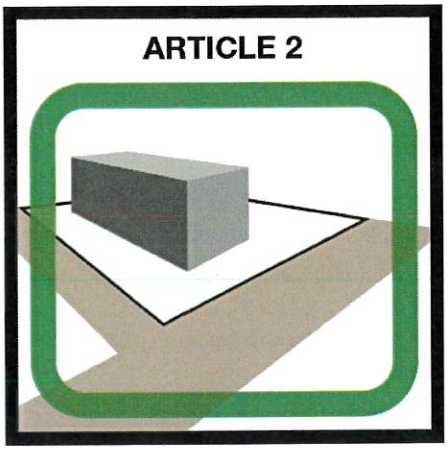
1 – Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, de bureaux,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les exploitations agricoles ou forestières.

2 – Toute décharge ou dépôts de déchets.

3 – L'implantation des éoliennes, sauf celles autorisées à l'article UE.2.

Article UE.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



1 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Les bureaux liés au fonctionnement des constructions.

3 – Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements.

4 – Les bâtiments et les ouvrages liés aux réseaux publics.

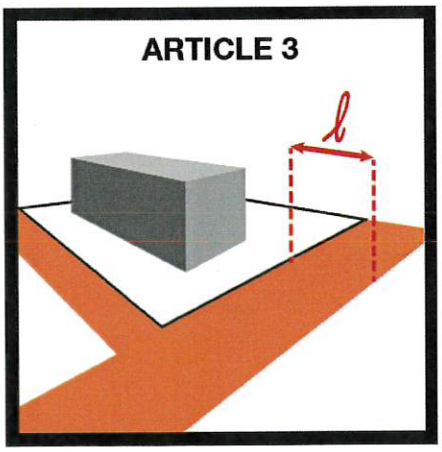
5 – En secteur UEm, toutes les constructions nécessaires à l'activité militaire, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

6 – En secteur UEv, les infrastructures d'accueil nécessaires et les habitations mobiles des gens du voyage.

7 – Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, dans une limite de puissance fixée à 3 kW par tranche de 100 m² de surface de plancher (conformément aux articles L.111-6-2 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme), à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

5.3. Section II : condition de l'occupation du sol

Article UE.3 : accès et voirie



1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3,5 mètres.

2. Voirie

Toutes les voies, publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

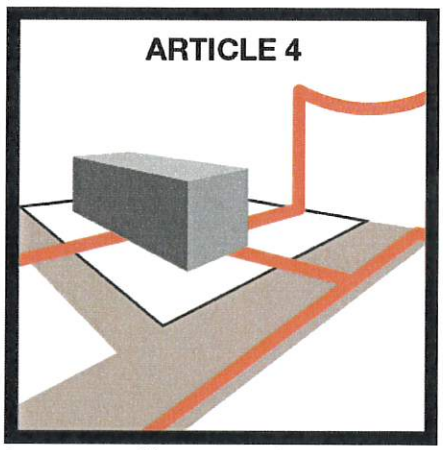
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront. Les nouvelles voies privées doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres de chaussée.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et si leur longueur est supérieure à 40 mètres, elles doivent présenter une largeur suffisante et une zone de retournement suffisante pour les véhicules de sécurité et les véhicules de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots et les opérations de rénovation d'ensemble.

Article UE.4 : desserte par les réseaux



1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2. Assainissement

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service assainissement compétent sur la Communauté de Communes. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la collectivité.

Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

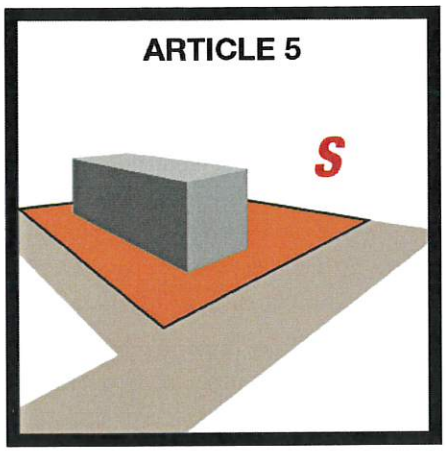
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.).

Ces aménagements, à la charge exclusive du propriétaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives, comme par exemple des noues paysagères ou des bassins d'infiltration, et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété, conformément aux prescriptions en la matière. Ces dispositifs devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

3. Autres réseaux

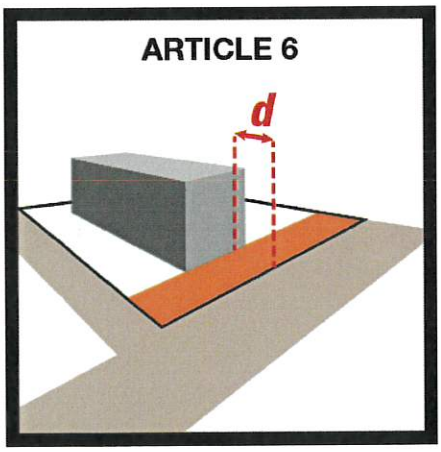
Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Article UE.5 : caractéristiques des terrains



Non réglementé.

Article UE.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Modalités d'application

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite entre le domaine public routier et le terrain d'assiette de la construction.

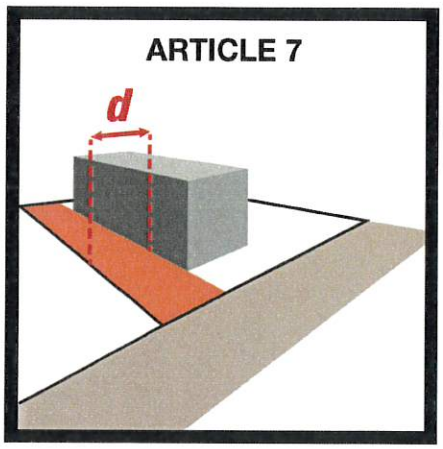
Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas, par :

- Un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLUi ;
- L'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

1 – Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2 – Toutes les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres de l'emprise des installations ferroviaires.

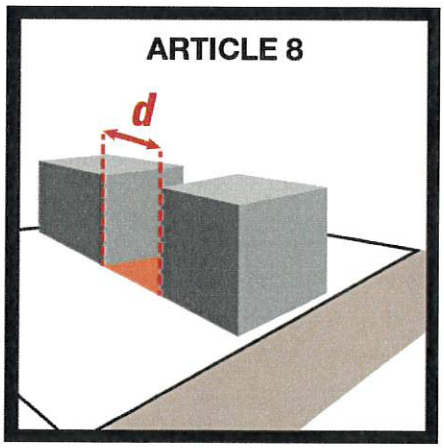
Article UE.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



1 – Les constructions doivent s'implanter selon un retrait de 10 mètres minimum des limites séparatives aboutissant à une voie ou emprise publiques.

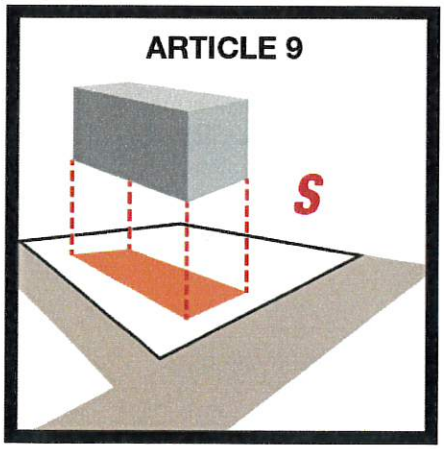
2 – En secteur UEv, les bâtiments et installations doivent respecter un retrait qui devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (soit L=H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Article UE.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



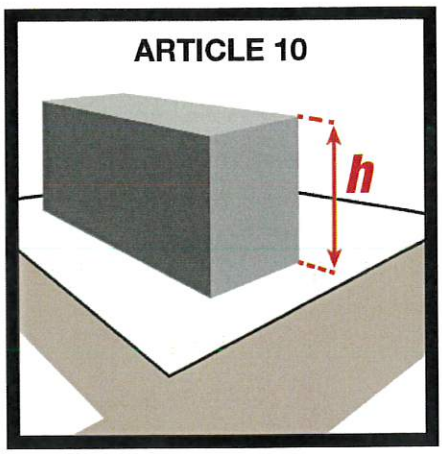
Non réglementé.

Article UE.9 : emprise au sol



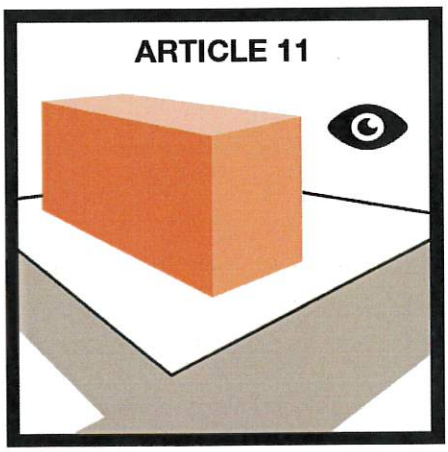
Non réglementé.

Article UE.10 : hauteur maximale des constructions



Non réglementé.

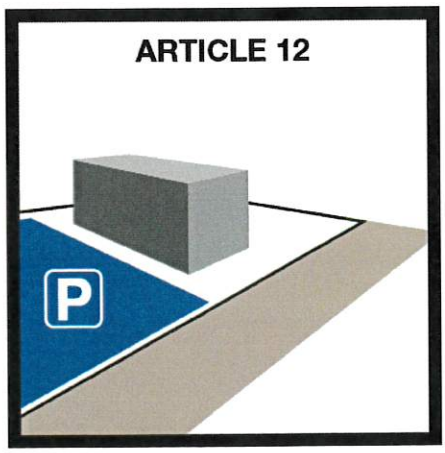
Article UE.11 : aspect extérieur



Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm.

Article UE.12 : stationnement



Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations soit être assuré en dehors des voies. Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.
Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une aire de stationnement par 60 m² de surface de plancher, et au moins une par logement ;

- deux aires de stationnement par habitation individuelle.

Pour les constructions ou aménagements d'immeubles devant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- une aire de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60m² et 99m² de surface de plancher;
- une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements d'enseignement, il sera aménagé :

- pour les écoles du 1er degré, une aire par classe et une aire par emploi administratif ;
- pour les lycées, collèges et autres établissements d'enseignement secondaire, une aire de stationnement pour 20 élèves.

Pour les salles de réunions, de spectacles ou devant recevoir du public, une aire pour cinq places d'accueil est nécessaire.

Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Pour les changements de destination sans création de surface
Aucune place n'est exigée.

Pour les extensions de construction existante
Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

Pour les réhabilitations avec création de logements supplémentaires.
Pour les réhabilitations de constructions sans changement de destination, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiettes de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- Soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 250 mètres;
- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

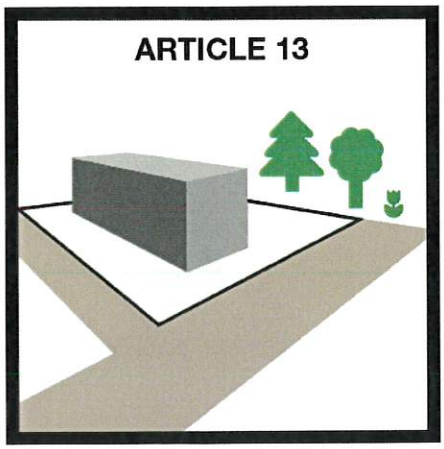
Stationnement des deux roues :

Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux-roues motorisés et les cycles, à raison :

-d'un emplacement de 0,50 m² par logement ;

-d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

Article UE.13 : espaces libres et plantations



1 - Espaces verts

Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

Le long des marges de recul figurant au plan de zonage imposées à l'article UE.6 et à l'alignement, des arbres de hautes tiges seront plantés au moins tous les 10 mètres.

15 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés et prioritairement traités en espaces verts, dont la moitié au minimum en pleine terre. En cas de division, les 15 % devront s'appliquer sur chacune des parties divisées.

Lorsque l'unité foncière englobe un Espace Boisé Classé, cet espace boisé classé peut être compris dans les espaces verts à aménager.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Stationnement

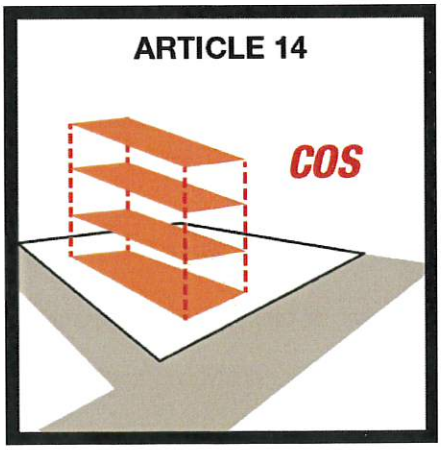
Les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m^3), à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement.

Pour des parcs de stationnement supérieur à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 20 m^2 de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.

Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

5.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE.14 : coefficient d'occupation du sol



Non réglementé.