

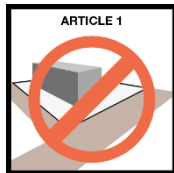
4. ZONE UL

Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation

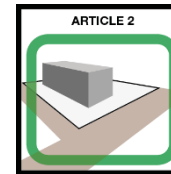
« La zone UL correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif. »

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



Article UL1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ou agricole;
- Les constructions et installations à usage d'habitation en dehors de ceux autorisés en UL2 ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UL2.

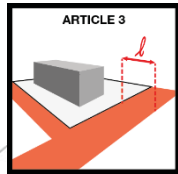


Article UL2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone et qu'elles soient proportionnées aux besoins ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o à des recherches archéologiques.



Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article UL3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

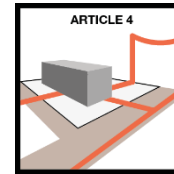
Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.



Article UL4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

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.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartient les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

La création d'un puisard sera exigée par unité foncière.

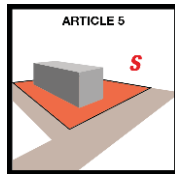
Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

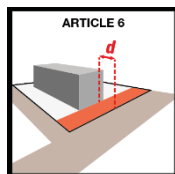
Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.



Article UL5 • Caractéristiques des terrains

Sans objet.

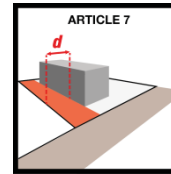


Article UL6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dans cet article, la notion d'alignement se réfère soit à l'alignement de la voie, soit à la limite s'y substituant, soit au futur alignement, y compris les voies de circulation privées ouvertes à la circulation générale.

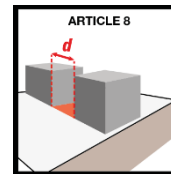
Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2,5 mètres.

[25]



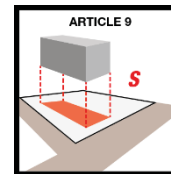
Article UL7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 2,5 mètres.



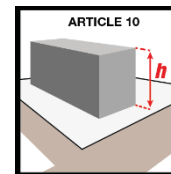
Article UL8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article UL9 • Emprise au sol

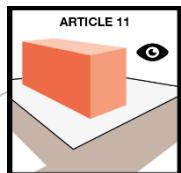
Non réglementé.



Article UL10 • Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 12 mètres au faitage.



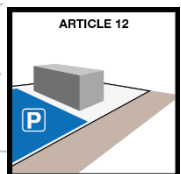


Article UL11 • Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

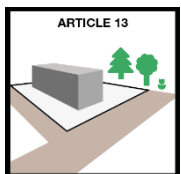
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.



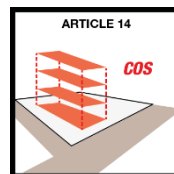
Article UL12 • Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.



Article UL13 • Espaces libres et plantations

Non réglementé.

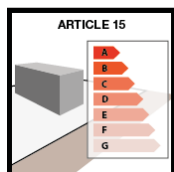


Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UL14 • Coefficient d'occupation du sol

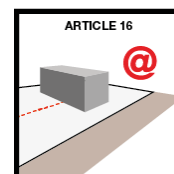
Sans objet.

Section 4 : Autres dispositions



Article UL15 • Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.



Article UL16 • Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

