

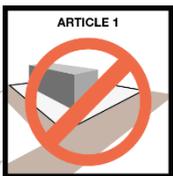
## 5. ZONE UI

### Préambule : dispositions applicables à la zone

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

« La zone UI est une zone accueillant les activités économiques et industrielles de la commune, au nord de la zone agglomérée. »

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



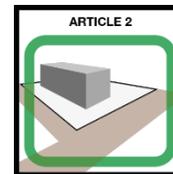
#### Article UI1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UI2 ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI2 ;
- 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 UI2.

#### Point de vue repéré

Toute implantation de construction ou installation de nature à porter atteinte à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique réglementaire sous la légende « Point de vue repéré » est interdite.

La volumétrie, l'implantation et l'aspect des nouvelles constructions et installations faciliteront leur intégration dans la perspective du point de vue repéré.



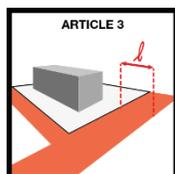
#### Article UI2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
  - o Qu'elles soient proportionnées aux besoins ;
  - o et qu'elles soient accolées ou intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activités.
- Les constructions à usage de bureaux et d'activités non nuisibles et non polluantes ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- La création, la modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des activités existantes.
- La modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des installations classées

pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :

- o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
  - o qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
  - o que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
- o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
  - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
  - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
  - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
  - o ou à des recherches archéologiques.

## Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



**Article UI3 • 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 la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques

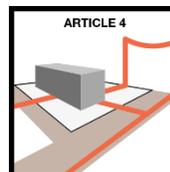
permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les accès seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

### Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée 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 en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.



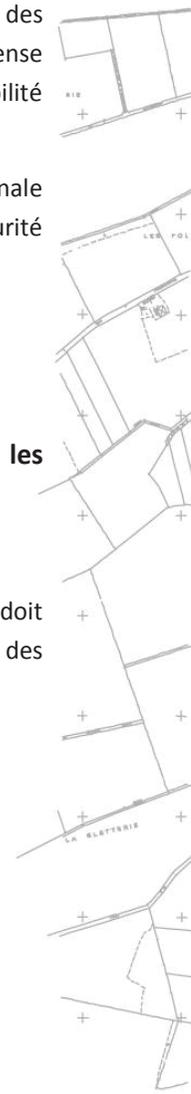
**Article UI4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### 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 appartiennent 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.**

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

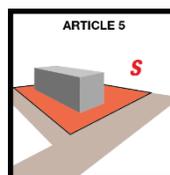
### Électricité – Télécommunications

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.

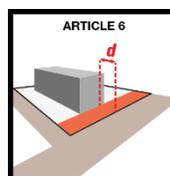
### Déchets

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 UI5 • Caractéristiques des terrains**

Sans objet.



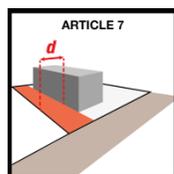
#### **Article UI6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

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.

L'implantation des constructions en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et privée, existantes, modifiées ou à créer, est obligatoire, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de

distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté à l'alignement. Ce recul ne peut être inférieur à :

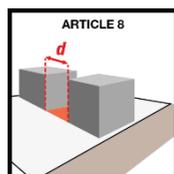
- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- pour les autres constructions, la distance entre la construction et l'alignement doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ( $L=H$ ) avec un minimum de 6 mètres.



### Article UI7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

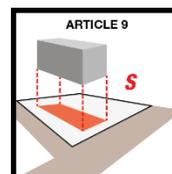
L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives est obligatoire. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- pour les autres constructions, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ( $H=L$ ) avec un minimum de 6 mètres lorsque la façade comporte des baies ou de 5m si la façade est aveugle, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limite séparative.



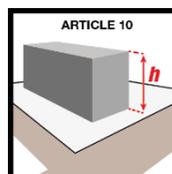
### Article UI8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



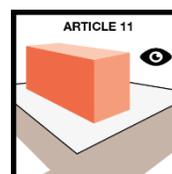
### Article UI9 • Emprise au sol

Non réglementé.



### Article UI10 • Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.



### Article UI11 • Aspect extérieur

#### Dispositions générales

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 et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.



## Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

L'emploi de la tôle ondulée non teinte est proscrit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante.

Toute couleur vive est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

## Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures constituées d'un dispositif à claire-voie (grillage) pourront être doublées de haies vives, composées d'un tiers de persistants maximum. Les clôtures minérales sur rue ou en limite de propriété ne peuvent excéder 2,10 mètres de haut.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

## Éléments techniques

### *Antennes paraboliques*

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtaage.

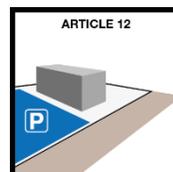
## *Les dispositifs de production d'énergie*

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

## *Les éléments des climatiseurs*

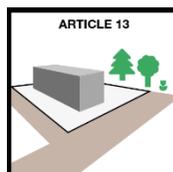
La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



### **Article UI12 • Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 30 m<sup>2</sup> y compris les accès pour une place standard et de 35 m<sup>2</sup> y compris les accès pour les places PMR. Les besoins en stationnement devront tenir compte des besoins liés au stationnement des véhicules de livraison, des véhicules du personnel et des visiteurs.



### **Article UI13 • Espaces libres et plantations**

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un

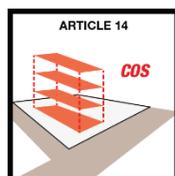
arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

20% de la surface de l'unité foncière doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

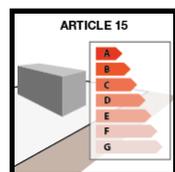
### Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



#### Article UI14 • Coefficient d'occupation du sol

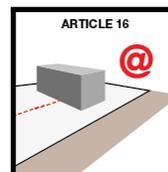
Sans objet.

### Section 4 : Autres dispositions



#### Article UI15 • Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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



#### Article UI16 • Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique

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.

