

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI correspond à l'ensemble des secteurs d'activités économiques. Le règlement de la zone prend en compte l'existence d'un bâti déjà constitué et favorise l'évolution des activités existantes ainsi que l'installation de nouvelles activités.

Cette zone comporte un sous secteur :

- *le sous secteur U1a, correspondant au centre des Gâtines.*

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif excepté celles indiquées à l'article UI.2.
- 5 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite sur les portions suivantes :
 - Avenue de la République : n°18 ;
 - Rue des Gardes : n°1 ;
 - Voie Georges Pompidou : n°7.

ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- 1 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2 - La construction d'ouvrages liés au transport de gaz et d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance et de modification des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3 - Les remblais à condition :

- qu'ils ne soient pas supérieurs à 40 cm dans le cas d'une faible pente, c'est-à-dire d'un degré inférieur à 5% ;
- qu'ils ne soient pas supérieurs à 80 cm dans le cas d'une forte pente, c'est-à-dire d'un degré supérieur ou égal à 5%.

En cas de litige, le point de repère sera le niveau de la voirie.

- 4 - Dans le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme situé sur la Zone d'Activités Economiques des Petits Ruisseaux, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m².

Dans le sous secteur U1a :

Dans "l'espace lisière" de la forêt de Verrières identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :

- les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.

ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées en bon état de viabilité et correspondant à leur destination.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UI.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 des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'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.

4 - Déchets urbains

Les constructions doivent comporter, en dehors des voies publiques, des dispositifs de bornes enterrées pour la précollecte des déchets et des locaux destinés aux encombrants.

ARTICLE UI.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques et privées.

Dans le secteur et le sous-secteur, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UI.2.

Dans le secteur et le sous-secteur, cet article n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas où le projet de construction s'implanterait sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles ci-après s'appliquent à l'unité foncière.

- 1 - Les nouvelles constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance au moins égale à 4 mètres.
- 2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 3 - Dans le secteur et le sous-secteur, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UI.2.
- 4 - Dans le secteur et le sous-secteur, cet article n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE UI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Dans le secteur et le sous-secteur, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UI.2.

Dans le secteur et le sous-secteur, cet article n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point le plus haut.

La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le sous secteur U1a :

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres en aval de la cote NGF 160 et 15 mètres en amont de cette cote.

Dans le secteur et le sous-secteur, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UI.2.

Dans le secteur et le sous-secteur, la hauteur n'est pas réglementée pour les construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension. De plus, la surélévation de ces ouvrages n'est pas limitée lorsqu'il s'agit de travaux de maintenance et de modification des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UI.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire, tout comme la déclaration préalable, peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

Il est recommandé d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

Les différents murs de façade, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs vives et primaires sont interdites.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les façades en ciment ou matériaux de construction bruts ainsi que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Le bardage en PVC sur les façades des constructions est interdit.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

4 - Clôture

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou d'un barraudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein), le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- un simple grillage sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m.

Le bardage en PVC des clôtures sur rue et en limite séparative est interdit.

Pour les clôtures en limite séparative, il est possible de réaliser :

- un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit d'une seule teinte claire surmonté d'un grillage ou barraudage (minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein) de 1 mètre, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- un grillage simple sur poteaux de fer d'une hauteur totale de 1,80 m ;

Les parties pleines des clôtures seront soit :

- enduites à l'identique de la construction principale ;
- réalisées en meulières ou calcaires grossiers rejointoyés.

Les coloris et matériaux des parties en maçonnerie devront être identiques à ceux de la construction principale ou aux clôtures voisines respectant la réglementation.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE UI.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, artisanat et services :
 - o 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage de bureaux :
 - o 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces :
 - o 1 place par tranche de 10 salariés.
- pour les activités artisanales, industrielles et les entrepôts : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%² de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre et doivent être plantées et paysagées.

ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UI.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT 2012.

Au-delà du respect de la réglementation thermique RT 2012, toute nouvelle construction qui respectera les conditions de performances énergétiques et environnementales suivantes pourra bénéficier d'une augmentation de 10% de l'emprise au sol.

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

² Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

Les conditions relatives aux performances énergétiques et environnementales pour bénéficier de ce bonus de constructibilité sont les suivantes :

- la nouvelle construction doit être équipée d'un système de type énergie renouvelable permettant d'assurer a minima 50% des besoins en eau chaude sanitaire ;
- la nouvelle construction ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables.

Ainsi, pour les constructions respectant les conditions ci-dessus :

- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 90% de la superficie du terrain.

ARTICLE UI.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.