

## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### *Caractère de la zone UY*

#### **Identification :**

*La zone UY* correspond aux sites à vocation d'activités existants dans le bourg de part et d'autre du cimetière. Le site localisé le plus au nord du bourg (Saint-Sulpice) se situe à proximité de la lagune et est également limitrophe d'une zone d'extension de l'urbanisation (1AU).

*Un secteur spécifique (UYa)* est créé pour les implantations diffuses localisées au sein de l'espace naturel de l'autre côté de la RN 143 (les Sanguiers). Par ailleurs, ce secteur, contrairement au reste de la zone n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement.

#### **Destination :**

La zone UY est réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou de dépôts qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones.

Par ailleurs, pour les terrains situés à proximité de la lagune, seules pourront être autorisées les activités compatibles avec la proximité de cette source de nuisances.

#### **Objectif des dispositions réglementaires :**

*Dans la zone UY*, les dispositions réglementaires édictées visent à favoriser l'intégration des activités aux constructions environnantes et au paysage urbain (aspect extérieur et hauteur des constructions).

Par ailleurs un traitement paysager est exigé en limite entre le site de Saint-Sulpice et la zone 1AU afin de limiter les nuisances pour les futurs habitants.

*Dans le secteur UYa* des dispositions spécifiques supplémentaires en matière d'implantation des constructions et d'aménagement paysager des franges sont définies pour favoriser l'intégration des bâtiments dans le paysage naturel.

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY 2.

### **ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- ***Sous réserve :***
  - ***dans l'ensemble de la zone***, de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
  - ***dans l'ensemble de la zone***, de veiller à ce que les nuisances induites soient compatibles avec la proximité d'habitations,
  - ***dans l'ensemble de la zone***, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- ***sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :***
  - Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
  - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
  - Les parcs de stationnement de véhicules liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussements de sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
  - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone à condition qu'elles ne soient pas visible depuis la RN 143.
  - Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment à usage d'activité.
  - Les équipements publics (atelier municipal, centre de secours ...).
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, stations de pompage,...).

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UY 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

##### **Définition :**

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### **Expression de la règle :**

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

#### **2. Voirie :**

##### **Définition :**

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

##### **Expression de la règle :**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UY 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

#### **2 - Assainissement :**

##### *Eaux usées* :

***Dans le secteur UYa***, conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

***Dans le reste de la zone UY***, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un prétraitement ou d'un traitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

**3. Réseaux divers.**

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

**ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

*Dans le secteur UYa et pour les terrains situés dans la zone UY qui ne sont pas encore desservis par le réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.*

*Dans le reste de la zone UY, cet article n'est pas réglementé.*

**ARTICLE UY 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Dans le secteur UYa par rapport à la RD 94,*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 20 mètres de l'alignement de la RD 94.

**Exception :**

Ce retrait de 20 mètres ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci, ni aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

*Dans le secteur UYa par rapport aux autres voies et dans le reste de la zone UY par rapport à toutes les voies,*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

**Exception :**

Ce retrait de 10 mètres ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci, ni aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

**ARTICLE UY 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Elles peuvent être implantées sur limite séparative à condition qu'il existe un mur coupe-feu.

## **ARTICLE UY 8      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions doit être au minimum de 5 mètres.

## **ARTICLE UY 9      EMPRISE AU SOL**

### **Définition :**

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

### **Expression de la règle :**

*Dans le secteur UYa*, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

*Dans le reste de la zone UY*, l'emprise au sol est non réglementée.

## **ARTICLE UY 10      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage (ou au sommet de l'acrotère) par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

### **Expression de la règle :**

*Dans le secteur UYa*, la hauteur maximale des constructions est de 6 mètres.

*Dans le reste de la zone UY*, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

### **Exceptions :**

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

## **ARTICLE UY 11      ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

## **2. Toitures.**

Les toitures doivent être de teinte ardoise.

## **3. Façades.**

Elles doivent être en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibro-ciment de teintes foncées sobres (beige, brun, gris).

Des couleurs plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

## **4. Clôtures.**

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 2 mètres..

## **ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules de livraison et de service, du personnel, de la clientèle et des fournisseurs.

## **ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haie, etc.).

Les haies doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les feuillages persistants sont également autorisés ; les haies de conifères sont interdites).

Les aires de stationnement collectives doivent être paysagers (arbres de haute tige, bosquets, haies ...).

*En outre dans le secteur UYa*, une haie bocagère doit être plantée sur une emprise minimale de 3 mètres conformément aux dispositions figurant au Règlement - Document graphique (trame « plantation à réaliser »).

*En outre en limite entre la zone UY et le secteur IAU « Saint-Sulpice »*, un espace tampon à caractère forestier doit être planté sur une profondeur minimale de 10 mètres conformément aux dispositions figurant au Règlement - Document graphique (trame « plantation à réaliser »).

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UY 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.