

ZONE UY

La zone UY correspond à la zone d'activités artisanales existante, située au Pont d'Orgon.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non autorisées à l'article UY2, sont interdites.

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations suivantes :

- les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale, de bureau ou d'entrepôts,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

à condition :

- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures et les équipements existants,
- de ne pas générer de nuisances et de risque pour le voisinage,
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

L'aménagement des accès doit apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Tout accès individuel nouveau à la RD120 est interdit.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 3,50 mètres et une largeur minimale de chaussée de 3 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1- Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes et conforme aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction ou installation qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif, conforme à la carte de zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier, un prétraitement approprié. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4- Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être réalisé en souterrain.

5- Collecte des ordures ménagères

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE UY5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale :
- de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques liés aux réseaux,
- à la modification, transformation, changement de destination ou extension de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas diminué.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Implantation par rapport à la limite séparative située en périphérie de la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m ($H/2$, minimum 5 m).

Des distances supérieures pourront être exigées dans le cadre d'activités présentant des dangers spécifiques.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone

Les constructions doivent s'implanter :
- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m ($H/2$, minimum 5 m)

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. L'agrandissement d'un bâtiment, pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction agrandie, même si elle est supérieure à la hauteur autorisée.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

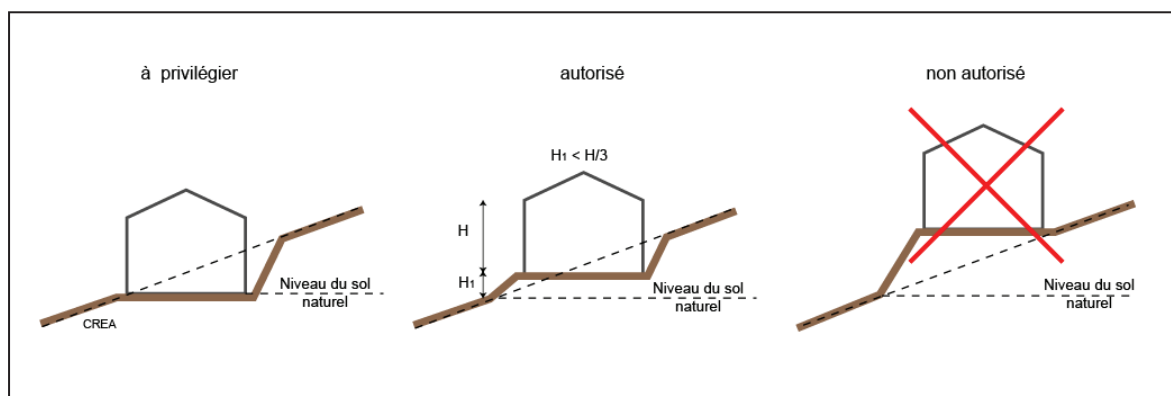
Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après, pourront être autorisés pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2- Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, m'implantation des constructions en déblai-remblai, modifiant la topographie du terrain naturel, pourra être autorisée, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.



3- Toitures

Les couvertures seront réalisées :

- soit en pente avec un matériau de teinte ardoisée sombre (se rapprochant des teintes RAL 7022; RAL 7024, RAL 7015) et d'aspect mat,
- soit en toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers ou végétale.

Les accessoires de couverture (rives, faitage,...) auront la même teinte que le matériau de couverture.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la couverture existante.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

4- Façades

Les façades seront réalisées :

- en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de teinte soutenue
- en bardage métallique de teinte grisée sombre et d'aspect mat (se rapprochant des teintes RAL 7003, RAL 7022, RAL 7023, RAL7024, RAL 7015, RAL 7030, RAL 7033)
- en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint dans les harmonies de teintes proposées ci-dessus, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la façade existante.

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

La façade enseigne pourra avoir un traitement et des matériaux différents, sous réserve de ne concerner qu'un seul plan vertical de la construction, de préférence sur le domaine public. Les enseignes et noms de société seront intégrés à la façade ou mentionnés sur un totem.

Les bâtiments annexes seront traités dans la même teinte que le bâtiment principal.

Les menuiseries reprendront les couleurs dominantes des enduits et bardages.

5- Aires de stockage

Toute précaution sera prise pour que les surfaces de stockage de matériaux, matières premières, ferrailles..., ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masque bâti approprié.

6- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

7- Clôtures

Les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives, composée d'essences locales variées, recommandées à l'article 13, éventuellement doublées d'un grillage de couleur vert ou gris sombre, d'une hauteur limitée à 2,50 m, sur semelle béton d'une hauteur maximale de 20 cm.

ARTICLE UY12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Les espaces libres seront végétalisés par des surfaces engazonnées et des arbres en bordure de voies, des limites séparatives, des parkings et des dépôts. Les plantations existantes seront prioritairement préservées et les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

<i>Arbre de haut jet</i>	<i>Arbuste</i>	<i>Arbuste buissonnant pour haie</i>
Alisier	Aulne glutineux	Eglantier
Châtaigner	Bouleau verruqueux	Bourdaie
Chêne sessile	Charme commun	Cornouiller sanguin
Chêne rouge d'Amérique (mélangé avec autres essences)	Erable champêtre	Noisetier commun
Erable plane	Saule marsault	Fusain commun
Erable sycomore	Essences fruitières traditionnelles : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers	Sorbier des oiseleurs
Frêne commun		Groseillier commun
Hêtre		Prunellier
Merisier		Sureau noir ou rouge
Noyer commun		Troène
Tilleul à grandes feuilles		Viorne lantane ou viorne obier
Tremble		Genêt à balais
Orme champêtre		Houx commun
		Lilas commun
		Charmille

2- Alignements bocagers et éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, par des cercles verts dans le document graphique

La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, parcs, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme et ne seront admis pour les motifs suivants :

- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux
- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé