

# CHAPITRE 7

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXi

### CARACTERE DE LA ZONE UXi

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'activités artisanales et industrielles.

Elle ne concerne qu'une seule emprise, celle de l'usine "Ciron S.A." au Moulin de Pernaud.

En raison de son activité et de sa localisation, l'entreprise est soumise à des contraintes réglementaires importantes :

- les prescriptions de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- étant entièrement en zone inondable, elle est soumise aux contraintes qui s'y rattachent. Celles-ci ont toutefois été précisées dans le cadre d'une étude hydraulique spécifique. Elles sont reprises dans le règlement ci-après.

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Rappels :**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration à l'exception des clôtures à usage agricole.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UXi 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

**Sous réserve des prescriptions relatives aux zones de protection (Z1 et Z2) instituées autour des installations classées pour la protection de l'environnement, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions liées au caractère général de la zone :

- Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, ou bureaux et de service et les installations qui leur sont liées.
- Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements. (logements de fonction, gardiennage,...), limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration.

- Ainsi que l'extension des bâtiments existants.

Ces constructions sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- d'établir le niveau des planchers habitables au-dessus de la cote de crue de référence centennale,
- de préserver le champ d'expansion des crues et les conditions d'écoulement des eaux,
- d'assurer la sécurité des personnes,
- de prendre en compte la prévention des dommages aux biens et aux activités,
- d'appliquer les recommandations minimales pour la prévention des dégâts lors de crues émises par l'étude SOGELERG-SOGREAH, approuvée par la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement.

**2.** Les équipements à usage collectif public et privé nécessaires au fonctionnement des services publics, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...),

**3.** les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et les conditions d'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

**4.** Les ouvrages de lutte contre les inondations.

**5.** Les clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

**6.** Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas augmenter les risques :

- les travaux d'entretien et de gestion courants,
- les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les nuisances et la vulnérabilité des biens,
- la reconstruction, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. En cas de destruction par un sinistre autre qu'une inondation, la reconstruction à Surface Hors Œuvre Brute égale pourra être autorisée. Dans ce cas, il pourra ne pas être fait application des articles UXi 2 à UXi 15.
- les travaux de mise en sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens et des activités.

**A l'intérieur des zones de protection (Z1 et Z2) instituées autour des installations classées pour la protection de l'environnement, indiquées au plan de zonage, les dispositions réglementaires ci-dessus sont complétées par les dispositions suivantes :**

**a) En zone Z1, sous réserve de ne pas augmenter les dimensions du périmètre Z1, ne sont admis que :**

**1.** Pour l'activité industrielle générant le risque :

- a) Les constructions, extensions et modifications :
  - \* Des constructions à usage industriel,
  - \* Des constructions à usage de bureaux,

\* De locaux techniques destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage.

- b) La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre pour :
- \* Les constructions à usage industriel,
  - \* Les constructions à usage de bureaux,
  - \* Les locaux techniques destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage.
- c) Les changements de destination des constructions, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

**2. Pour les autres occupations et utilisations du sol :**

- a) Les exhaussements et affouillements de sol, soumis à autorisation préalable au titre des Installations et Travaux Divers, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et les conditions d'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires à l'installation ou au bon fonctionnement des activités industrielles existantes ou qui seront autorisées.
- c) Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers, notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie, de télécommunication...

**b) En zone Z2, sous réserve de ne pas augmenter les dimensions du périmètre Z2, ne sont admis que :**

**1. Pour l'activité industrielle générant le risque :**

- a) Les constructions, extensions et modifications :
- \* Des constructions à usage industriel,
  - \* Des constructions à usage de bureaux,
  - \* Des constructions à usage de services (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise), lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, ou complémentaires, pour l'exercice de l'activité,
  - \* De locaux techniques destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage.
- b) La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.
- c) La reconstruction sur la même unité foncière d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un permis de démolir.
- d) Les changements de destination des constructions, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

**5. Pour les autres occupations et utilisations du sol :**

- a) Les exhaussements et affouillements de sol, soumis à autorisation préalable au titre des Installations et Travaux Divers, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et les conditions d'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires à l'installation ou au bon fonctionnement des activités industrielles existantes ou qui seront autorisées.
- c) Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers, notamment les réseaux d'eau,

d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie, de télécommunication...

## **ARTICLE UXi 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UXi 1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
2. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UXi 1.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UXi 3 - Accès et voirie**

##### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 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 et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils doivent également respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Ils doivent également respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Ils doivent comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible, réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### **2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, devront avoir au minimum 8 m d'emprise. Les autres voies devront avoir au minimum 6 m d'emprise. Elles doivent également comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible,

réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas excéder une longueur de 50 m. Elles doivent comporter, soit dans leur partie terminale, soit sur le terrain d'assiette du projet, une aire de giration permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE UXi 4 - Réseaux divers**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le réseau d'évacuation sera équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

Le réseau d'évacuation sera équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

### **3. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## **ARTICLE UXi 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE UXi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**1.** Toute construction ou installation, au nu du mur de façade, doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement du domaine public, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, pour les autres voies.

**2. Toutefois,** une implantation différente pourra être autorisée :

- pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une limite séparative voisine,
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,
- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- pour les aménagements, constructions, installations et travaux divers de lutte contre les inondations.

## **ARTICLE UXi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES**

Les constructions nouvelles seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 5 m par rapport à ces limites.

### **2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE**

En fond de parcelle, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 5 m.

**3.** Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, une implantation différente pourra être admise à condition de conserver l'alignement existant.

**4.** Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

**5.** Une implantation différente pourra être admise pour les aménagements, constructions, installations et travaux divers de lutte contre les inondations.

## **ARTICLE UXi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres de tout point des constructions.

### **2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :**

- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UXi 9 - Emprise au sol**

### **1. DEFINITION**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du bâtiment au sol.

### **2. CALCUL DE L'EMPRISE**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.
- Pour les constructions à usage d'habitation liées à l'activité, l'emprise au sol est limitée à **250m<sup>2</sup>**.

### **3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :**

- pour l'adaptation ou la réfection d'une construction existante, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UXi 10 - Hauteur des constructions**

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **2. HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 m, mesurée à l'égout du toit et 15 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'habitation à édifier ne peut excéder 6 m, mesurée à l'égout du toit et 8 mètres, mesurée au faîtage.

### **3. TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :**

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **ARTICLE UXi 11 - Aspect extérieur**

### **1. PRINCIPE GENERAL**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### **2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS**

#### **- façades :**

- Les matériaux utilisés sont suivants : pierre apparente, brique pleine apparente, enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- La couleur des revêtements des façades sera pour les enduits teintés et les bardages métalliques laqués ou plastique le ton pierre. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

#### **- toitures :**

- Les couvertures doivent être réalisées :
  - soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle : "canal", "romane", "ou "Marseille",
  - soit en bac acier prélaqué couleur terre cuite naturelle ou vert,
  - ou en fibro-ciment coloré en couleur terre cuite naturelle ou vert,
  - soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert couleur terre cuite naturelle,
  - soit en matériaux translucides.

- Les toitures à une pente peuvent être autorisées si elles sont accolées à une autre construction ou quand elles y sont imbriquées.

### **3. CLÔTURES**

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

## **ARTICLE UXi 12 - Stationnement des véhicules**

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **2. MODE DE REALISATION**

- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.
- Les aires de stationnement devront comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible, réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

## **ARTICLE UXi 13 - Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans le respect des contraintes ci-dessus, les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les espaces libres de toutes constructions ou de circulation doivent être aménagés (engazonnement, plantations arbustives etc...).

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UXi 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

**ARTICLE UXi 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

□□□