



VILQUIN

La Belloire	16200 Jarnac
-------------	--------------

PJ n°4 – Compatibilité du projet avec le document d'urbanisme

N° Etude : ET-127-022020

Juin	2020
------	------



SOMMAIRE

I. Compatibilité du site projeté avec le plan local d'URBANISME 3

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Compatibilité du site projeté VILQUIN avec le zonage Ux du PLU de Jarnac..... 4

I. COMPATIBILITE DU SITE PROJETE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jarnac a été approuvé le 20 Décembre 2012.

Le site VILQUIN se trouve en **zonage Ux** du PLU. Cette zone Ux est **destinée à accueillir des activités économiques, ainsi que des dépôts et installations publiques ou privées.**

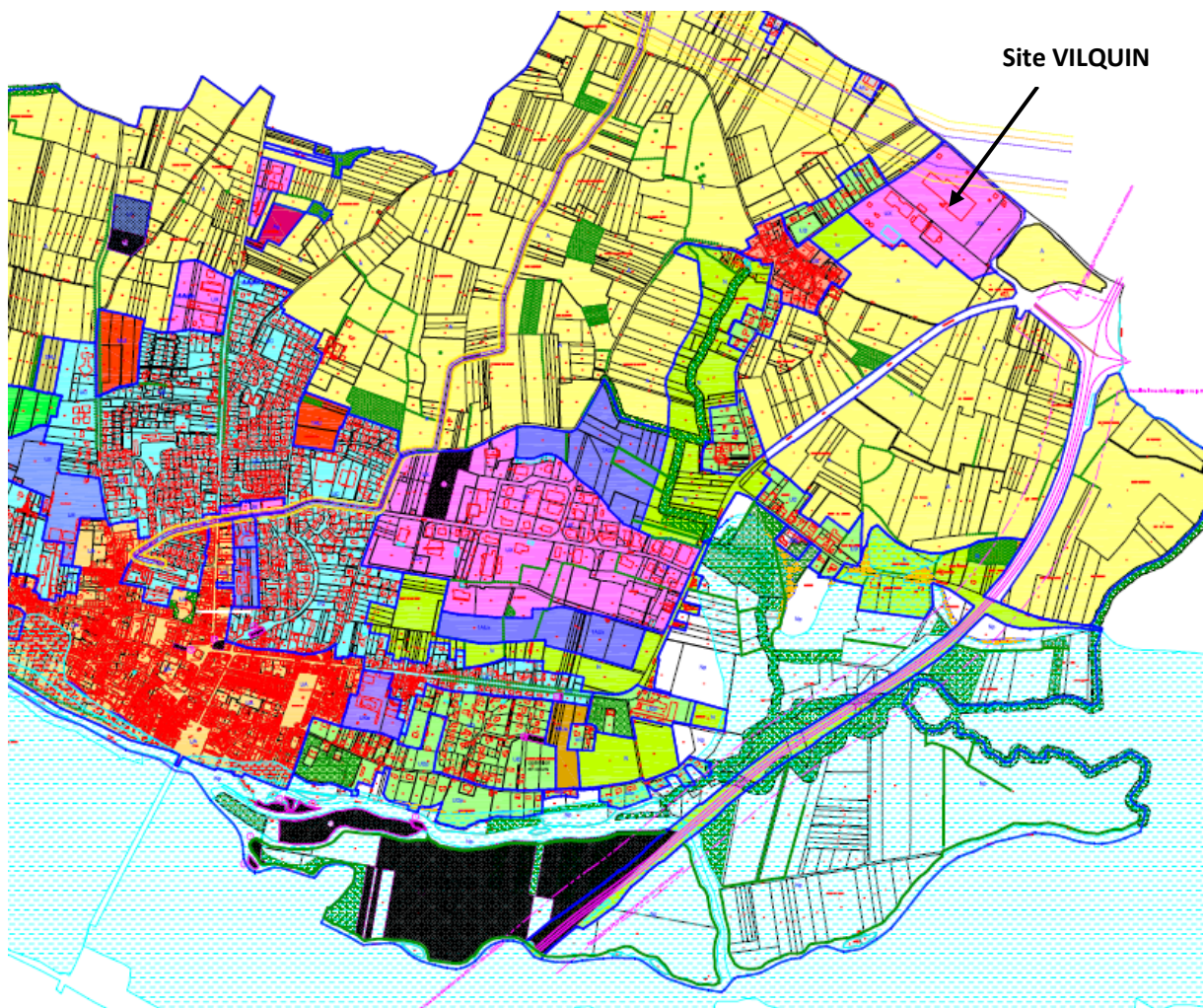


Figure 1 : Zonage Ux du site Vilquin (Extrait du PLU de la commune de Jarnac)

Pour rappel, le site VILQUIN est existant et le projet vise la construction d'un bâtiment en continuité du bâtiment de production existant pour une surface au sol additionnelle de près de 6 000 m².

Tableau 1 : Compatibilité du site projeté VILQUIN avec le zonage Ux du PLU de Jarnac

Article du règlement Ux du PLU	Compatibilité du site projeté
<p>Article 1 : occupation et utilisation des sols interdites</p> <p>1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2. 1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole. 1.3 – Les occupations du sol susceptibles de créer des nuisances telles que : - dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination. - dépôts sauvages de ferraille, de déchets de toute nature et de véhicules accidentés ou usagés. 1.4 - Les carrières et gravières. 1.5 - Les terrains de camping et de caravaning 1.6. - le camping sous toutes ses formes 1.7. Dans les secteurs de danger très grave (ELS) et de danger grave (PEL), concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz, les constructions classées « immeubles de grande hauteur » sont interdites. 1.8. – Sont interdites les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.</p>	<p>L'activité du site VILQUIN ne fait partie de ces interdictions concernant l'occupation et l'utilisation des sols.</p> <p>Le site VILQUIN et l'extension projetée sont compatibles avec l'article 1 du règlement du zonage Ux du PLU.</p>
<p>Article 2 : occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières</p> <p>Dans la zone UX sont autorisées les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous.</p> <p>2.1 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle. Les locaux d'habitation devront être obligatoirement inclus à l'un des bâtiments d'activités. 2.2 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11. 2.3 - Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes. Enfin, elles doivent veiller à s'implanter à 100 m au moins de toute habitation. 2.4 - Les occupations du sol telles que dépôts de ferraille nécessaires aux activités autorisées dans la zone. 2.5- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone, 2.6.- En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition : - que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ; - que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ; - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;</p>	<p>L'activité du site VILQUIN est une installation classée soumise au régime d'Enregistrement.</p> <p>L'activité du site VILQUIN ne gèrera pas d'incommodité avec le voisinage. Les installations classées installées dans l'extension projetée seront distantes d'au moins 100 m avec les habitations les plus proches à l'Ouest.</p> <p>Le site VILQUIN et l'extension projetée sont compatibles avec l'article 2 du règlement du zonage Ux du PLU.</p>

<p>- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.</p> <p>NOTA : la limite des 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.</p> <p>2.7. En outre, pour les terrains concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de construction existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3, - dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension de construction existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes. 	
<p>Article 3 : accès et voirie</p> <p><u>Accès</u></p> <p>3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.</p> <p>3.2 - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.</p> <p>3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.</p> <p><u>Voirie</u></p> <p>3.4 - Le permis peut-être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>3.5 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.</p>	<p>Le site VILQUIN est actuellement accessible par la RD194 puis une voie privée. Un accès additionnel sera nouvellement créé au niveau de la RD66 (route de Foussignac). Ces deux accès seront également adaptés à la circulation des moyens d'approche du SDIS pour la lutte efficace contre un incendie.</p> <p>Le site VILQUIN et l'extension projetée sont compatibles avec l'article 3 du règlement du zonage Ux du PLU.</p>
<p>Article 4 : Desserte par les réseaux</p> <p><u>Eau potable :</u></p> <p>4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.</p> <p>Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.</p>	<p>Le site VILQUIN est alimenté par le réseau d'adduction d'eau potable communal et raccordé au réseau d'assainissement public.</p> <p>Les eaux pluviales de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront traitées et rejetées au réseau public (fossé) à débit régulé (bassin de rétention amont).</p>

<p>Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en oeuvre.</p> <p><u>Assainissement :</u></p> <p>4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.</p> <p>4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire.</p> <p>4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.</p> <p>4.5 - L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p>4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.</p> <p><u>Autres réseaux</u></p> <p>4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.</p> <p>4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.</p> <p>4.9 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.</p>	<p>Le site VILQUIN et l'extension projetée sont compatibles avec l'article 4 du règlement du zonage Ux du PLU.</p>
<p>Article 5 : Caractéristique des terrains</p> <p>5.1. - Non réglementé.</p>	<p>La compatibilité du site projeté avec l'article 5 est sans objet.</p>
<p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :</p> <p>6.1. Les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de l'alignement.</p> <p>6.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà des retraits fixés ci-dessus.</p> <p>6.3. Dans tous les cas, les constructions devront respecter les orientations d'aménagement, notamment en respectant une marge de recul pour la réalisation de tampons boisés dont la largeur variable est indiquée dans les orientations d'aménagement.</p>	<p>Les constructions du bâtiment projetés respecteront ces règles d'implantation.</p> <p>Le site VILQUIN et l'extension projetée sont compatibles avec l'article 6 du règlement du zonage Ux du PLU.</p>

<p>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.1 - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives lorsque cette limite séparative est une limite de la zone UX avec une zone autre qu'une zone 1AUx. Dans certains cas, les constructions devront respecter une marge de recul pour la réalisation de tampons boisés dont la largeur variable et la localisation sont indiquées dans les orientations d'aménagement.</p> <p>Une implantation en limite séparative est autorisée dans les autres cas, sous réserve qu'elle ne remette pas en cause la défense incendie des constructions.</p> <p>7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.</p> <p>7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus. L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.</p>	<p>Le site et l'extension projetée sont distants de plus de 5 m des limites séparatives de site et respecteront la marge de recul pour la bande tampon boisée fixée par les orientations d'aménagement.</p> <p>Le site VILQUIN et l'extension projetée sont compatibles avec l'article 6 du règlement du zonage Ux du PLU.</p>
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>8.1. - Non réglementé</p>	<p>La compatibilité du site projeté avec l'article 8 est sans objet.</p>
<p>Article 9 : Emprise au sol</p> <p>9.1.- Non réglementé</p>	<p>La compatibilité du site projeté avec l'article 9 est sans objet.</p>
<p>Article 10 : Hauteur des constructions</p> <p><u>DEFINITION :</u></p> <p>La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.</p> <p><u>HAUTEUR ABSOLUE :</u></p> <p>10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.</p> <p>10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; - les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...). <p>10.3 – Conformément à l'article UX1, dans les secteurs de danger très grave (ELS) et de danger grave (PEL), concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz, les constructions classées « immeubles de grande hauteur » sont interdites.</p>	<p>La hauteur de faitage du bâtiment d'extension sera inférieure à 12 m du sol naturel initial.</p> <p>Le site VILQUIN et l'extension projetée sont compatibles avec l'article 10 du règlement du zonage Ux du PLU.</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur des constructions</p> <p><u>GENERALITES :</u></p> <p>Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.</p> <p><u>CONSTRUCTIONS NOUVELLES</u></p> <p>Volume</p>	<p>Le site projeté est intégré harmonieusement dans l'environnement et les aspects extérieurs des constructions ont été intégrés dans les documents du permis de construire</p>

<p>11.1 - Les constructions devront être issus de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.</p> <p><i>Couvertures</i></p> <p>11.2 - Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.</p> <p><i>Façades</i></p> <p>11.3 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.</p> <p><i>Epidermes</i></p> <p>11.4 - Le nombre total de matériaux mis en oeuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : par exemple, les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.</p> <p>Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté. Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.</p> <p><i>Couleurs</i></p> <p>11.5 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie sauf en cas de charte graphique contraire propre à certaines enseignes.</p> <p>Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.</p> <p><u>CLOTURES</u></p> <p>Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.</p> <p>Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.</p>	<p>Le site VILQUIN et l'extension projetée sont compatibles avec l'article 11 du règlement du zonage Ux du PLU.</p>
<p>Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement</p> <p>12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.</p> <p>12.2 - L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce, est limitée à une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p>	<p>Le site VILQUIN dispose d'un parking dédié au stationnement des véhicules à l'entrée du site.</p> <p>Le site VILQUIN et l'extension projetée sont compatibles avec l'article 12 du règlement du zonage Ux du PLU.</p>
<p>Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</p> <p>13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.</p>	

<p>13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement.</p> <p>13.3 - Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.</p> <p>13.4 - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.</p> <p>13.5 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.</p> <p>13.6 - En application de l'article L123.1.5.7^{ème} du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être autorisée si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager ou pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante.</p> <p>La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés en s'inspirant de la palette végétale annexée au présent règlement.</p>	<p>Le site VILQUIN dispose d'une surface d'espaces verts occupant 27 % de la surface totale du site. Des rideaux de végétation sont déjà plantés en limite Sud du site.</p> <p>Le site VILQUIN et l'extension projetée sont compatibles avec l'article 13 du règlement du zonage Ux du PLU.</p>
<p>Article 14 : Coefficient d'occupation des sols Il n'est pas fixé de COS.</p>	<p>La compatibilité du site projeté avec l'article 14 est sans objet.</p>

Au regard de l'ensemble des articles du règlement de la zone Ux, le site projeté VILQUIN est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jarnac (16).