

## CHAPITRE 3 - ZONE UX

La zone UX correspond à la zone industrielle de Merpins et le secteur UXb au Parc de l'Alambic.

Le site de stockage d'alcool de bouche exploité par la Société REMY-COINTREAU générant des risques incendie, deux zones de danger Z1 et Z2 sont assorties de contraintes mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.2** - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.

**1.3** - Les constructions à usage agricole, d'élevage.

**1.4** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

**1.5** - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

**1.6** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

**1.7** - Les terrains de camping et de caravanning.

#### Dans le secteur UXb

**1.8** - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

### ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### *Constructions*

**2.1** - La reconstruction à surface équivalente 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.

#### *Installations classées*

**2.2** - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

#### *Dans les périmètres de risque Z1 et Z2*

**2.3** - Les constructions ou extension de construction à usage industriel à condition d'être lié à l'activité du site de stockage d'alcool de bouche.

### ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

#### ◆ ACCES

**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.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5 m.

**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.

#### ◆ VOIRIE

**3.4** - Les voies publiques ou privées devront correspondre 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. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 6 m.

**3.5** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

**3.6** - Pour les voies ne desservant qu'une seule entreprise et situées en limite des zones A ou N, la largeur des chaussées pourra être de 3 mètres minimum.

### ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ◆ EAU POTABLE

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou autorisation sera mise en oeuvre.

#### ◆ ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées domestiques et industrielles*

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

##### *Eaux pluviales*

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

**4.7** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf préconisation particulière résultant d'une étude globale menée sur un secteur à aménager.

**4.8** - Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront être traités à ciel ouvert sous la forme d'espaces paysagers engazonnés ou le cas échéant au moyen de chaussée réservoir.

**4.9** - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou

réseau enterré), après accord du gestionnaire, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

**4.10** – Un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur incorporé sera mis en place afin d'assurer le traitement des eaux pluviales (teneur résiduelle du rejet inférieure à 5 mg/l). Ce séparateur sera conforme à la norme NF 16441.

#### **Autres réseaux**

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

**4.12** - 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.

**4.13** - 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.

### **ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les constructions devront s'implanter comme suit :**

**6.1** – Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

**6.2** – Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.1, 6.2) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### **ARTICLE UX7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux installations classées.

**7.3** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

#### **Dans le secteur UXb**

**7.4** - Les constructions devront être implantées à 8 m minimum des limites séparatives.

**ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

**ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL****DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

**Dans le secteur UXb**

9.2 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.

**ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

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.

**◆ HAUTEUR ABSOLUE**

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles 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.

**Dans le secteur UXb**

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 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.

10.3 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- 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 ...).

**◆ HAUTEUR RELATIVE**

10.4 - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ) par rapport au terrain naturel.

**ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

11.1 - Les constructions, 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.

**Constructions nouvelles***Volume*

**11.2** - Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

*Couvertures*

**11.3** - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faitage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

*Façades*

**11.4** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.5** - Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

*Epidermes*

**11.6** - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : 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. 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.

*Couleurs*

**11.7** - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

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.

## ◆ ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

**11.8** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la mise en œuvre d'architectures bioclimatiques sont autorisés.

## ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

**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.

**12.2** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,

- activités : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour répondre aux besoins spécifiques de constructions admises dans la zone.

### **ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**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.

**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.

**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. Les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

**13.4** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

**13.5** – Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**13.6** – Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**13.7** – Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage doivent être obligatoirement effectuées.

### **ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** – Non réglementé.