

Département de la Drôme

D'ARDÈCHE EN HERMITAGE



Commune de
Charmes-sur-l'Herbasse

**DÉCLARATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL
DU PROJET D'ATELIER DE MAROQUINERIE
ET
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU
DE CHARMES-SUR-L'HERBASSE**

2c – Pièce écrite modifiée : Règlement

- Règlement de la zone UJ

BEAUR

Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

mai-20
5.20.103

ZONE UJ

Zone urbaine à vocation d'activités économiques qui correspond à un atelier de maroquinerie.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UJ, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les carrières.
- Les éoliennes et les antennes relais.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UJ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

ARTICLE UJ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE UJ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

L'objectif sera de rester le plus proche possible du cycle naturel de l'eau.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué au milieu naturel.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (voirie, parking, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

TELEPHONE –CABLE – FIBRE OPTIQUE :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE UJ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UJ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des routes départementales.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (mobiliers liés à la collecte des déchets, postes de transformation EDF, locaux et installations techniques liés aux réseaux, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE UJ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 10 m minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UJ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UJ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UJ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit. *La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.*

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UJ 11.

ARTICLE UJ 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Le souci d'intégration sera pris en compte au niveau de :

- Adaptation au terrain :

Les constructions sur remblais sont interdites, à l'exception des contraintes techniques, de risque lié aux évacuations des eaux pluviales ou d'accès : ils ne pourront dans ce cas être apparents et devront être intégrés à la construction ou faire partie de la composante architecturale.

- Constructions :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, les toitures terrasses ou à faible pente seront autorisées. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de béton, n'est autorisé que si ces matériaux sont enduits.

Les toitures seront traitées avec soin. Les éventuels éléments techniques en toiture (ventilation, production d'énergie renouvelable, ...) devront être soit dissimulés, soit intégrés à l'architecture de la construction.

Les annexes techniques devront être traitées avec soin et en harmonie avec le bâtiment principal.

L'emploi en toiture ou en parement de tôle ondulée galvanisée est interdit. Le bac acier est autorisé.

Les enseignes seront apposées en façade des bâtiments, les enseignes sur toitures sont interdites.

Ces enseignes pourront être éclairées mais ne devront pas réduire l'efficacité de la signalisation, éblouir les usagers ou distraire leur attention.

- Clôtures :

Elles seront constituées d'un grillage de couleur et seront réalisées de manière à permettre le passage de la petite faune, soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

ARTICLE UJ 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.

Le nombre de places pourra être imposé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UJ 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les limites Nord et Sud de la zone seront plantées avec une haie arbustive et/ou arborée diversifiée d'essences locales. Les espèces choisies seront autochtones, diversifiées et adaptées aux caractéristiques du site, demandant un arrosage peu excessif : chêne pédonculé, chêne sessile, chêne pubescent, merisier, charme, châtaignier, troène, noisetier, rosier des chiens, fusain d'Europe, bois de Sainte-Lucie...

Les surfaces constituées d'espaces verts seront plantés d'espèces herbacées diversifiées et offrant de nombreuses fleurs nectarifères d'intérêt pour les insectes : trèfles, poacées, plantains, knautie, sauge des prés, thym, anthyllide, salsifi des prés, marguerite... La gestion appliquée à ces espaces verts devra être respectueuse de l'environnement : absence de pesticide, tontes peu fréquentes...

Les espaces de rétention/infiltration des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager.

Des arbres d'ombrages seront plantés sur les espaces de stationnement et sur les espaces de détente du personnel, à raison d'environ 60 arbres.

En dehors des zones de circulation et d'accès technique, les espaces extérieurs seront étanchés le moins possible (par exemple pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement en dalles engazonnées,...).

ARTICLE UJ 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UJ 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le niveau de performance énergétique « E3 » du label E+/C- sera exigé.

ARTICLE UJ 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.