

Département de la Drôme

Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans – Cœur de Drôme



REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement de la zone d'activités "LES VALERNES"
sur le territoire communal de CREST
Lotissement à usage d'activités

PA 10 RÉGLEMENT DE LOTISSEMENT

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les terrains de camping et caravaning ; - Le stationnement des caravanes ;
- La création d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- Les discothèques et les dancings ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et/ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public et aménagés en extérieur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes même si elles sont nécessaires à l'activité ;
- Les activités polluantes.

Article 2 : Types d'occupations et d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage ;
- Les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
- Les activités commerciales sont autorisées uniquement si elles sont des annexes à une activité de production et/ou de transformation sur place (par exemple : magasin d'usine).

Article 3 : Accès et voirie

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

La largeur de la chaussée est de 3,50m permettant un trafic en sens unique de l'Est vers l'Ouest.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires en provenance d'activités à caractère industriel, artisanal ou commercial doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement et d'un arrêté d'autorisation de déversement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Pour la gestion des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

- Les voiries et les parkings privés de chaque lot seront profilés de manière à contenir temporairement les eaux pluviales (une hauteur de stockage de 2 cm sera établie).

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : Retrait modifié de l'emplacement des bâtiments/ voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à 5 m de l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Les façades principales des bâtiments(entrée) devront être implantées en vis-à-vis des entrées et des accès.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, la distance minimale de tout point d'un des bâtiments au point le plus proche de tout autre bâtiment doit être au moins égale à 5 m de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel. Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. La hauteur des constructions au faîtage est limitée à 15 mètres.

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau de 1 mètre de haut) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par

leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

»

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction. L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Le traitement des installations techniques doit se faire en harmonie avec la construction principale. Des dispositions spécifiques pourront être admises pour intégrer des systèmes de production d'énergies renouvelables.

1) Les clôtures (Aucune obligation concernant la présence de clôture sur la parcelle).

Le traitement des limites assure l'interface entre les espaces privés et publics.

Plus qu'une séparation, les limites sont garantes de la qualité de l'espace public et de l'image du parc en général. Les clôtures jouent un rôle fondamental dans la représentation de l'entreprise au sein de la zone d'activités.

Elles doivent être de la plus grande simplicité et s'intégrer au mieux dans le paysage. Les murs sont interdits.

Les clôtures devront rester suffisamment ajourées pour permettre le passage de l'eau de même que les plantations associées.

L'ouvrage constituant l'entrée de lot doit correspondre à un ensemble cohérent intégrant un local à poubelles (si nécessaire), les locaux à vélo, les compteurs d'électricité et de gaz, les interphones, les boîtes aux lettres et la signalétique.

Les compteurs réseaux ainsi que les boîtes aux lettres seront implantés en, limite de parcelle sous domaine public.

Leur traitement sera homogène à l'ensemble de la zone d'activités.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété, celles-ci seront constituées de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris sombre, brun ou vert foncé, et 2 m de haut maximum.

2) Les toitures

Les couvertures peuvent être :

- en tuiles rondes de type canal ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits.
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.
- Les toitures terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest.

2) Les bâtiments

Les bâtiments seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d'homogénéisation des façades. Les façades devront présenter une alternance d'ouvertures et de pleins. Pour la teinte des façades, les couleurs claires seront à privilégier. Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...). Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales. Les antennes paraboliques sont interdites en façades. Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et être le moins visibles possible à défaut d'être non visibles de la rue. Les appareils de climatisation sont interdits en saillie de la façade principale ou de la devanture du bâtiment. Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Article 12 : Stationnement des véhicules

Les dispositions du présent article sont applicables à tous les travaux ou constructions, même si ceux-ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative (alinéa b, art L 421-3 du CU). Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les caractéristiques et dimensions des places de stationnement sont définies ci-dessous :

Modalités de calcul des places de stationnement

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres.
- Dégagement : 3 mètres, à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement doit être de 5,50 m. -
- Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès.
- Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.
- Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3.30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).
- L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voirie interne du lotissement devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie de desserte du lotissement.

Matériaux

Pour les aires de stationnement, voies d'accès et aires de manœuvre, un revêtement perméable devra être privilégié. En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement

Nombre de stationnements

Les exigences en matière de stationnement sont les suivantes :

- a) Bureaux, Services, Professions libérales

1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher.

- b) Artisanat, industrie et entrepôts

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher pour les besoins du personnel et de la clientèle et/ou visiteurs. Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 120 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi pour 25 m² de surface de plancher. S'ajoute à ce minimum, le stationnement des véhicules utilitaires, de transport, ou de service, nécessaires de manière régulière à l'exercice de l'activité concernée, le cas échéant (engins de chantier / divers véhicules professionnels de livraison, de transports de marchandises ou de personnels).

- c) Commerce annexe à une unité de production

Commerce d'une surface de vente supérieure à 50 m²

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Dispositions particulières

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliqués au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, le nombre de places est arrondi au chiffre inférieur et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie. 5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Obligations de réaliser des aires de stationnement 2 roues

Elle concerne l'ensemble des constructions susceptibles de recevoir du public quelles que soient leurs destinations : constructions nouvelles ou non, accueillant bureaux, activités, équipements collectifs d'intérêt général ainsi que les ensembles de constructions à usage d'habitation collective et les constructions artisanales, industrielles et commerciales.

Ce local doit être clos et protégé, facilement accessible depuis la voie publique, et la surface totale des emplacements dédiés aux deux roues doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher des constructions projetées, en règle générale. Le local doit avoir une surface minimum de 5 m² et comporter des systèmes d'accroche.

Dans le cas particulier des établissements d'enseignement, de formation, sportifs ou de loisirs, cette surface sera non plus appréciée à la surface de plancher, mais plutôt à l'effectif maximum envisageable selon le ratio de 1 emplacement deux roues pour trois personnes.

Obligations pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Elle concerne l'ensemble des nouvelles constructions susceptibles de recevoir du public quelles que soient leurs destinations : accueillant bureaux, activités, équipements collectifs d'intérêt général ainsi que les ensembles de constructions à usage d'habitation collective et les constructions artisanales, industrielles et commerciales.

Lorsque ces constructions sont équipées d'un parc de stationnement dédié, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article 13 : Obligation de réaliser des espaces verts

D'une manière générale, les aménagements ou réaménagements et constructions ou extensions devront participer à l'effort de la requalification et de la revalorisation paysagère des zones d'activités, et se conformer à l'unité paysagère du lieu qui s'inspire de la plaine arboricole.

Un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché, notamment en ce qui concerne la végétalisation des parkings, la plantation de haies et le respect de l'emploi d'essences locales en relation avec le site. Il intégrera les utilités des activités envisagées, dont en particulier, les lieux de rassemblement et tri sélectif des déchets, mais aussi tout autre stockage en plein air.

Ce projet d'aménagement paysager détaillé sera joint à la demande de permis de construire. Les plantations d'alignement sur les voies seront réalisées avec des arbres à feuilles caduques à port en formation dressée, et respecteront un espacement régulier inférieur à 8 mètres.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Ces arbres seront de type "fruitiers" (Malus, Morus, Pyrus et Prunus, etc...).

Les clôtures grillagées seront systématiquement doublées de haies vives dans des essences locales panachées dont au minimum 1/3 d'arbustes persistants. Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier
- Erable
- Ginkgo alba
- Chêne vert
- Albizier
- Platane
- Savonnier

- Amélanhier

Les haies et alignements végétaux ne devront pas être constitués d'une seule et même essence. Les essences préconisées seront d'essences locales de type : Cornouillers / Troènes / Elaeagnus / Lauriers.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés devront être aménagés en espaces non imperméabilisés.

50 % de la surface correspondante au recul des constructions par rapport à la voie devront être plantés et le détail de ces plantations devra figurer au projet paysager ci-dessus.

En limite de zone UI, des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées.

Article 14 : Performances énergétiques

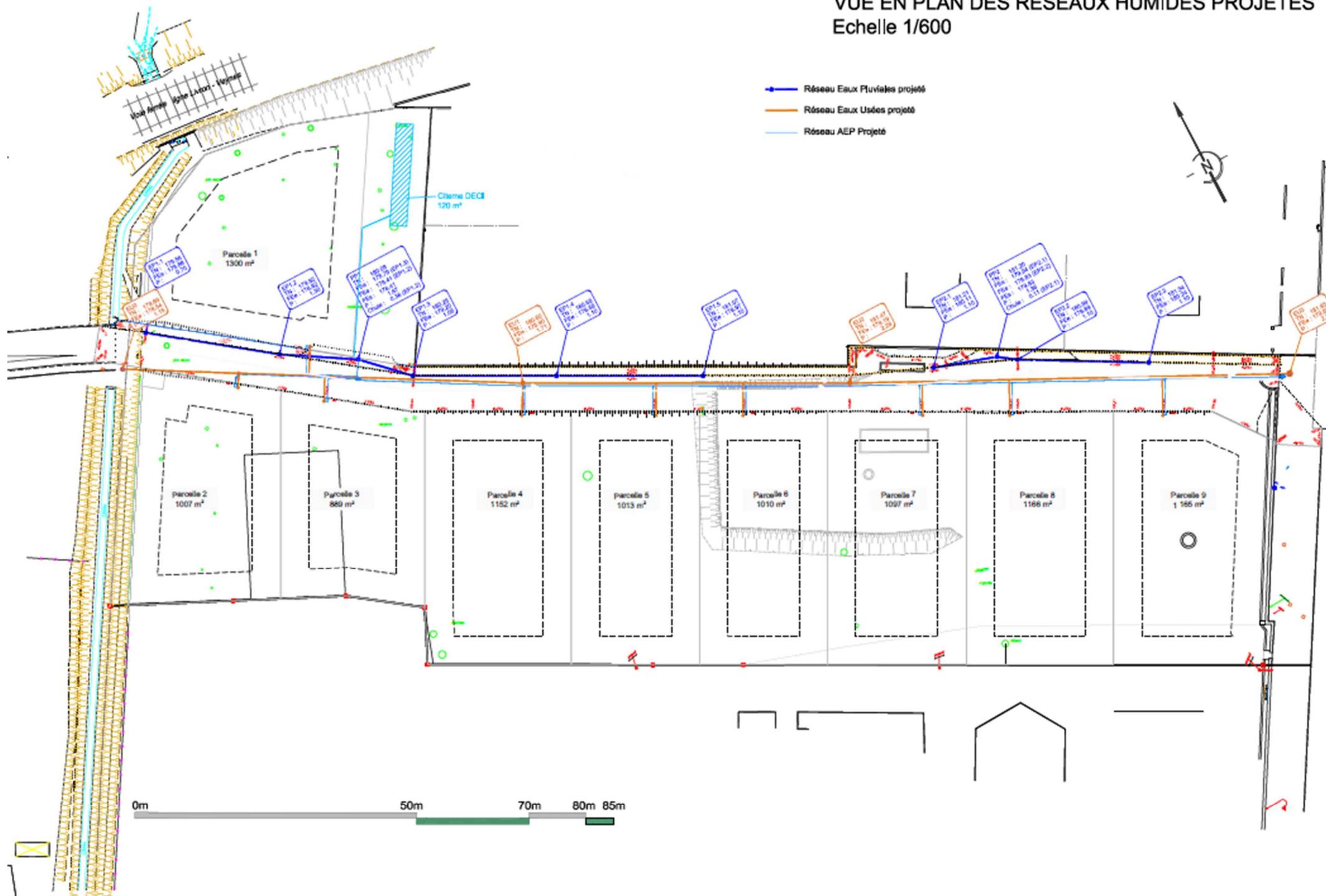
Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés. L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires, photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

- 1) PLAN DE LA SITUATION ACTUELLE
- 2) PLAN DU PROJET
- 3) PLAN DES RÉSEAUX HUMIDES
- 4) PLAN DES RÉSEAUX SECS
- 5) COUPE AB et CD

VUE EN PLAN DES RESEAUX HUMIDES PROJETES

Echelle 1/600



VUE EN PLAN DES RESEAUX SECS PROJETES

Echelle 1/600

