

REGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **UIa** où les opérations et constructions projetées doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur le quartier de Saint Vérand.
- **UIb** qui comporte des dispositions particulières en raison de l'application de l'article L 111-1-4 (Loi Barnier) le long de la R.D. 92N.
- **UIc** dans lequel sont implantés des bâtiments agricoles existants.

Cette zone est touchée par la servitude aéronautique de dégagement (servitudeT5) qui impose des contraintes particulières pour la hauteur des constructions aux abords de l'aérodrome de SAINT- PAUL- LES- ROMANS.

La zone est en partie concernée par des risques technologiques, représenté par une trame spécifique : les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole, autres que celles admises dans le secteur **UIc**, et dans les conditions définies à l'article UI2.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UI2
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées autre que celui autorisé dans les conditions définies à l'article UI2,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- Les dépôts de véhicules usagés,

En outre, dans les secteurs comportant des risques technologiques : sont interdits les constructions à usage d'équipement collectif, d'hôtel ou de restaurant, de commerces, de services et, d'une manière générale tout établissement recevant du public, (par conséquent, elles sont interdites dans l'ensemble du secteur U1a situé au sud de l'emplacement réservé n°6).

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UI ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques, ne doivent pas dénaturer le caractère des lieux ;
 - 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.
2. A condition que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant sont également autorisés :

Dans l'ensemble de la zone UI :

- Les constructions à usage :
 - de commerce
 - d'entrepôt commercial
 - de bureaux ou, de services
 - industriel ou artisanal,
 - de stationnement
 - d'équipement collectif
 - d'hôtel ou de restaurant
- Les installations classées,
- Les constructions à usage d'habitation à condition que ces constructions soient intégrées dans le volume des bâtiments d'activités, et qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 250 m²,
- Les piscines et les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations implantées dans la zone.

Dans le secteur UIb :

- Le stationnement des caravanes isolées à condition qu'elles soient nécessaires à des activités économiques non sédentaires.

Dans le secteur UIc :

- L'extension des bâtiments agricoles existants
- Les constructions à usage agricole autres que les bâtiments d'élevage, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

En outre, pour les parties concernées par des risques technologiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition que la surface de plancher créée après travaux soit limitée à 20 m² dans le secteur 3 présentant des risques technologiques liés à la présence de silos.

En outre, pour les parties concernées par des éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE UI 3 - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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.

Dans la zone UI, en dehors du secteur UIb :

Le long des routes départementales, et de la R.D. 92N, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur UIa :

Les accès aux constructions et aux opérations d'aménagement seront réalisés en compatibilité avec les principes de liaisons viaires définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier de Saint Vérant et notamment, à partir de la voie de desserte interne Est Ouest inscrite en emplacement réservé (ER n°6).

Dans le secteur UIb :

Les accès directs à partir de la R.D. 92N sont interdits ; les accès doivent être aménagés à partir d'une voirie connectée en un seul point à la R.D. 92N.

Voirie :

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de manière à permettre le croisement des véhicules lourds ainsi que le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Dans le secteur U1a :

Les voies destinées à la desserte des opérations de constructions et ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres, et la circulation des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

La desserte de chacune des opérations, les caractéristiques et les profils des voies et cheminements à aménager doivent être compatibles avec le schéma des futures voies et avec les orientations d'aménagement relatives au quartier de Saint Vérant.

ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

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

Assainissement :

EAUX USEES DOMESTIQUES

- Dans les zones d'assainissement collectif

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique.

L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- Dans les zones d'assainissement non collectif

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis de l'autorité compétente concernée sur la conception et la réalisation.

EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

EAUX DE PISCINE

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h et idéalement après une période de 4 semaines sans utilisation de produits d'entretien). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

EAUX PLUVIALES :

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel en respectant la réglementation en vigueur. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

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 de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur / déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Par ailleurs, il est rappelé que la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales. En conséquence, la communauté d'agglomération refusera tout rejet dans ses infrastructures de collecte si elle estime que le pétitionnaire dispose d'autres solutions pour la gestion de ses eaux pluviales générées par son projet.

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront dans le respect des indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée :

Dans le secteur UIb :

Selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la R.D. 92N, ce recul minimum étant réduit à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

Dans l'ensemble de la zone UI, en dehors du secteur UIb :

Selon un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la R.D. 92N, ce recul minimum étant réduit à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

Dans l'ensemble de la zone UI, y compris le secteur UIb :

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne devront pas avoir pour effet de réduire le recul existant.

Pour les terrains riverains de la voie ferrée, les constructions non liées à l'exploitation de la voie ferrée devront s'implanter selon un recul minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

Les reculs imposés ci-dessus ne sont pas obligatoires pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur les terrains situés en façade de la R.D. 92N, les bâtiments de stockage, les entrepôts et les aires de dépôt ou de stockage devront être implantés à l'arrière du bâtiment principal.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activités.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au faitage ne peut excéder 15 mètres.

Dans le secteur **U1b**, cette hauteur limite est portée à 8 mètres pour les bâtiments situés en façade de la R.D. 92N

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique (silos).

Toutefois :

- Aux abords de l'aérodrome de SAINT-PAUL-LES-ROMANS, la hauteur de toutes les constructions, y compris les installations techniques devra respecter les limites indiquées par les cotes altimétriques NGF mentionnées sur le croquis figurant au Titre VI « Annexe » du présent règlement.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des murs de clôture est limitée à 0,60 mètre; dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur, dans ce cas, la hauteur du mur ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Dans le secteur U1a :

L'implantation du bâti devra respecter les axes des trames viaires et foncières qui s'organisent selon un axe Nord-sud ou un axe Est-ouest.

Concernant l'aspect extérieur des bâtiments (volumétrie, matériaux couleurs...) :

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...).

Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

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..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Dans le secteur UIb :

En façade de la R.D. 92N, l'acrotère des bâtiments sera horizontal.

Clôtures :

A l'alignement des voies publiques, les clôtures qui ne sont pas obligatoires seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0,60 m,
- soit d'une clôture de type grille (grilles ou treillis) à mailles soudées ou tissées, avec finition non galvanisée. Elles pourront être doublées par une haie vive d'essences champêtres ou forestières.

Dans le secteur UIa :

En façade de l'ancienne route de Romans à Saint Paul Les Romans, les clôtures seront obligatoirement de type grilles à mailles, associées à une haie vive.

Abords constructions :

Pour les terrains situés en façade des voies ouvertes à la circulation publique, les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre devront se situer à l'arrière des bâtiments.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

- Constructions à destination de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment ;
- Constructions à destination de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
- Constructions à vocation artisanale : une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.
- Autres constructions à usage d'activités : une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre nette pour les entrepôts.

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 UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il est fait obligation de maintenir les arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

D'une façon générale, les espaces libres seront entretenus et traités de façon à donner un aspect agréable et à permettre l'intégration de la zone dans son environnement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 120 m² de places de stationnement.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu. Si cet espace est libre d'aménagement, il sera au minimum végétalisé, sous forme de prairie naturelle ou avec une végétation arbustive basse.

Dans le **secteur U1b**, la bande non aedificandi de 10 mètres de profondeur imposée comme marge de recul minimum aux constructions en façade de la R.D. 6092 sera arborée.

Dans ce même secteur **U1b**, les aires de stationnement devront se situer à l'arrière des bâtiments principaux.

Des plantations sous forme de haies vives sont imposées en limite orientale du **secteur U1a**, le long de l'ancienne route de Romans à Saint Paul Lès Romans.

Les essences peu gourmandes en eau sont à privilégier (ex : micocoulier, acacias, etc.).

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

ARTICLE UI 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UI 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.