

REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités et d'hébergement de loisirs.

Cette zone comprend le **secteur ULa** réservé aux activités de loisirs de l'aérodrome.

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.

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes en dehors des terrains aménagés pour le camping caravanning,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article UL2,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, si elles ne remplissent pas les conditions définies à l'article UL2.

Dans le secteur ULa :

- Les terrains aménagés pour l'habitat léger de loisirs (parc résidentiel de loisirs) et pour le camping-caravanning.

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

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone UL :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- 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.
- A condition que les constructions ou installations suivantes soient liées à la vocation de loisirs de la zone, sont autorisées également :
 - Les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules,
 - Les constructions à usage d'équipements collectifs publics ou privés,
 - Les constructions à usage d'hôtels et de restaurants,
 - Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services, d'entrepôts,
 - Les constructions à usage d'artisanat liées aux activités de l'aérodrome,
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien...) pour assurer le fonctionnement normal des activités de la zone,
 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes.

ARTICLE UL 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.

Le long des routes départementales, 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.

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 passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UL 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 résiduaires 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 UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, soit selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

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.

De plus, le recul n'est pas obligatoire 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 UL 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 3 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 ;
- aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementée

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UL 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 faîtage ne peut excéder 11 mètres.

Toutefois :

- Cette limite ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.
- Aux abords de l'aérodrome de SAINT-PAUL-LÉS-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 clôtures est limitée à 1,60 mètres. Cette limite ne s'applique pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE UL 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.

En terrain plat tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:

Sont interdits, l'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement et 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 clôtures seront constituées par des grilles, grillages ou treillis à mailles soudées ou tissées qui pourront être posés sur un muret de soutènement d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, et qui pourront être doublés par une haie vive d'essences champêtre ou forestières.

ARTICLE UL 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.

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

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

La végétalisation des clôtures, des terrains aménagés pour le camping- caravanning sera privilégiée.

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.

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

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

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

ARTICLE UL 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la réglementation en vigueur.

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

Non réglementé.