

# REGLEMENT DE LA ZONE AUoi

## CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Cette opération doit être compatible avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce n°3 : « Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers ») et définies sur le quartier de Saint Vérant.

**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 AUoi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules usagés,

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

Dans les secteurs comportant des risques technologiques tels que délimités sur les documents graphiques, 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, sont interdits.

**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 AUoi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone Auoi, 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. Dans le respect des conditions définies ci-après :

- sous réserve de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone et compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier de Saint Vérant, et
- sous réserve également que la desserte par les équipements de viabilité internes à la zone soit réalisée,

sont également autorisées dans la zone AUoi :

- Les constructions à usage :
  - de commerce
  - d'entrepôt commercial
  - de bureaux ou, de services,
  - de stationnement
  - d'équipement collectif
  - d'hôtel ou de restaurant
- Les constructions à usage d'habitation à condition que ces constructions soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que l'éolienne vise à produire de l'énergie destinée à la consommation ou aux besoins des activités implantées sur le site.

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

---

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès aux différentes opérations seront réalisés à partir des voies de desserte, se connectant sur la RD 92N, notamment à partir de la voie de desserte interne Nord-Sud se connectant sur le carrefour inscrit en emplacement réservé n°7, et en compatibilité avec les principes de liaisons viaires définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier de Saint Vérand.

Aucun accès carrossable direct n'est autorisé en façade de la route départementale 92N.

#### Voirie :

La desserte de chacune des opérations doit être compatible avec le schéma des futures voies, définie dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier de Saint Vérand.

La desserte principale de la zone s'effectuera à partir de la voie pénétrante de desserte nord-sud se connectant sur les futurs carrefours à aménager portés en emplacement réservé sur les documents graphiques.

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 permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Ces voies destinées à la desserte des opérations de constructions doivent avoir une largeur suffisante, et la circulation des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

Les caractéristiques et les profils des voies et cheminements à aménager doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement relatives au quartier de Saint Vérand.

## ARTICLE AUoi 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.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

#### 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 doivent être réalisés en souterrain.

#### Téléphone :

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

---

## ARTICLE AUoi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

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

---

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

---

Les constructions s'implanteront selon les indications portées au plan.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- En façade de la RD 92N, selon un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de cette voie.
- En façade de la voie principale nord-sud à aménager pour la desserte de la zone, selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise de cette voie.
- En façade des autres voies, selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de ces voies.

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 AUoi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

A l'intérieur de chaque îlot, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives, au moins égale à la demi-hauteur des constructions 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 AUoi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementée

## ARTICLE AUoi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementée.

## ARTICLE AUoi 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 12 mètres dans l'ensemble de la zone.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent 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.

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.

## ARTICLE AUoi 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.

### **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 effets de réflexion solaire (brillance) doivent être maîtrisés.

### **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 à mailles et associée à une haie vive.

En façade du chemin rural de Romans à Châtillon Saint Jean, les clôtures seront obligatoirement de type grilles à mailles, associées à une haie vive.

**Abords des constructions :**

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voie de façade, et en aucune façon ne doivent s'implanter en façade de la RD 92N ou de la voie principale de desserte interne à la zone.

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

---

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
- Autres constructions à usage d'activités : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> 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 AUoi 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

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

En limite Nord, le long de la RD 92N, un aménagement paysager de qualité est exigé sur les espaces libres d'aménagement, et plus particulièrement en limite Nord, en façade de la RD 92N.

L'espace compris entre l'alignement et le recul imposé aux bâtiments sera entretenu et au minimum traité sous forme de :

- prairie naturelle avec des plantations ponctuelles sous forme de bosquets d'arbres d'essences locales sur une profondeur minimum de 10 mètres, mesurée à partir de l'alignement, en façade de la RD 92N,
- prairie naturelle ou avec une végétation arbustive basse sur une profondeur minimum de 3 mètres, mesurée à partir de l'alignement, en façade de la voie de desserte principale interne à la zone (pénétrante nord-sud) ;

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 120 m<sup>2</sup> de places de stationnement.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives. En limite orientale de la zone le long du chemin rural de Romans à Châtillon Saint Jean, une bande d'une profondeur de 5 m minimum sera végétalisée et traitée en espaces verts. Cette bande comportera des plantations d'arbres d'essences locales sous forme de haies vives ou sous forme de bosquets ponctuels.

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

---

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

#### ARTICLE AUoi 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Conformément à la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE AUoi 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Non réglementé.