

REGLEMENT DE LA ZONE AUi

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUi correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles à vocation d'activités industrielles, artisanales, ou de services, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, les constructions, installations ou opérations d'aménagement, qui pourront être autorisées après ouverture à l'urbanisation, devront être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur le secteur 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 AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AUi, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées dans les conditions définies à l'article AUi 2.

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

Dans le secteur 2 correspondant au périmètre de 600 mètres autour des installations à risques F.B.F.C, les établissements recevant du public, ainsi que les constructions, installations, ou changements de destination susceptibles d'augmenter de façon significative la densité de population dans ce secteur sont interdits.

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

Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises dans la zone AUi 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 nécessaires à des ouvrages techniques liés à la vocation de la zone et, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- La restauration, l'aménagement des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone. Lorsqu'il s'agit d'une habitation existante, la surface hors œuvre nette après travaux est limitée à 250 m²,
- Les piscines et les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations existant dans la zone, et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de celles-ci.

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

ARTICLE AUi 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.

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

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, les accès aux différentes opérations ou constructions, seront réalisés en compatibilité avec les principes de liaisons viaires définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier de Saint Vérant.

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

Leur aménagement doit être compatible avec le schéma des futures voies, définie dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier de Saint Véran.

ARTICLE AU4 - 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 AUi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE AUi 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 selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise (alignement actuel ou futur) des voies et emprises 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 AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives, au moins égale à la demi-hauteur de la construction 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 AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AUi 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 6 mètres dans l'ensemble de la zone.

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.

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 1,60 mètres.

ARTICLE AUi 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.

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 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 qui sera associée à une haie vive.

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

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

ARTICLE AUi 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.

L'espace compris entre l'alignement et le recul imposé aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

Des plantations sous forme de haies vives sont imposées en limite Sud et Est de la zone le long du chemin rural de Romans à Châtillon Saint Jean, et de l'ancienne route de Romans à Saint Paul Lès Romans.

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

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

ARTICLE AUi 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la réglementation en vigueur.

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

Non réglementé.