

# Règlement

# UI

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UI** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités industrielles, commerciales ou de services. Elle correspond aux zones d'activités des Chasses et des Allobroges, situées à l'Est de la commune.

La zone UI comprend un secteur **UIj** où cette spécialisation à vocation d'activités économiques se situe en milieu urbain à dominante d'habitat

## article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UI2,
2. Les bâtiments d'exploitation agricole
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
4. Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
5. Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO).

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit) et délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent sur le dit-terrains,
2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone,

3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :
  - Que la SHON n'excède pas 80 m<sup>2</sup>,
  - Que la SHON totale de l'habitation et de ses annexes soit inférieure au ¼ de la SHON totale des bâtiments construits,
  - Que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti.

## article UI 3 - ACCES ET VOIRIE

---

### 1 - DESSERTE

#### 1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

#### 1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ; avoir une emprise au moins égale à :

- 8 m pour les voies tertiaires de desserte sans plantations
- 9 m pour les voies tertiaires de desserte avec plantations
- 10,5 m pour les voies secondaires de distribution sans bandes cyclables
- 13 m pour les voies primaires sans bandes cyclables
- 16 m pour les voies primaires avec bandes cyclables

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9m de rayon ou un té de retournement.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Le débouché d'une voie est interdit lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante avec au minimum 1,4 m utile (sans obstacles) pour les piétons et 1,5 m pour les

bandes cyclables unidirectionnelles et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

## 2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

## article UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 1 - EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordé à un réseau public d'alimentation.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### 2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Dans ce cas, une convention spéciale de déversement signée entre la collectivité et le pétitionnaire fixe suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter les effluents pour être reçus.

#### 2.2 Eaux pluviales

*Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).*

##### A) Eaux pluviales de toiture

Les eaux pluviales de toiture doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sol.

## B) Eaux de ruissellement de surface

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation, des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle.

Dans le cas de stockage, La réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage, lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes):

De moins de 10 véhicules : - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau.

- Un débourbeur / décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle)

De 10 véhicules ou plus : - Un débourbeur / décanteur est exigé dans tous les cas (dimensionné pour une pluie de retour annuelle).

## 3 - RESEAUX DIVERS

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

## article UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

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

---

Les constructions, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques (marges de recul), doivent être implantées en en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Le recul est fixé à :

- 25 m de l'axe du Boulevard Etienne Jean Lapassat,
- 2 m de la limite légale de la voie ferrée,

Les reculs ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement,

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la règle.
- pour les autres voies et emprises publiques

## **article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives. La largeur des marges d'isolement est au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4m.

Les constructions doivent par ailleurs respecter une distance minimale de 10m par rapport aux limites de zones autres qu'UI.

Les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables,
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limites séparatives.

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

---

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

## **article UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables :

- Aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 1 - REGLE GENERALE

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 15m. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures techniques des constructions à destination industrielles.

**En secteur U1j**, la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 12 m.

### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas :

- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur existant avant travaux ne soit pas augmentée.
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### A) Dispositions générales

Les principes suivants seront respecter :

- L'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble. Le bâtiment devra faire corps avec les extérieurs.
- Le bâtiment, composé avec ses espaces extérieurs, utilisera de préférence des matériaux traditionnels ou industriels de qualité tels que bardage en métal laqué, fibrociment teinté, produits verriers, aluminium.
- Une harmonie de couleurs excluant le blanc en grande surface devra être recherchée.
- Tous les bâtiments annexes nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal. Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures seront traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

### B) Dispositions particulières

#### Clôtures

---

Les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,40m maximum surmonté d'éléments ajourés sauf nécessité technique ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

- soit d'une clôture (sans mur bahut) de type maille rigide en treillis soudé

La hauteur totale des 2 types de clôtures ne peut excéder 2 m.

## Divers

---

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoie technique, transformateur privé) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type-muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

## Espaces de transition

---

### - Entrées de ville et transition campagne / ville :

- Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite pérenne de l'espace urbain, s'inscrire dans une perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

### - Espaces privés / espaces publics :

- Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

## Développement durable

---

- Une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) sera privilégiée au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

- L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

- Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments où la production d'eau chaude sanitaire n'est pas nécessaire.

- Sont notamment recommandés :

- Les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- Les projets d'isolation par extérieur,
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

## article UI 12 - STATIONNEMENT

---

### 1 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE

#### 1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

- Pour les constructions nouvelles,
- Pour les changements de destination des constructions existantes.

#### 1.2 Quantités requises

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	1 place par logement de fonction
<u>Bureaux et services</u>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SHON Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m <sup>2</sup>
<u>Commerces</u>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SHON Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m <sup>2</sup>
<u>Entrepôts</u>	1 place pour 200 m <sup>2</sup> de SHON
<u>Industrie</u>	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de SHON
<u>Artisanat</u>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de SHON
<u>Hébergements hôteliers</u>	1 place par chambre
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

#### 1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme (d'une durée minimum de quinze années) dans un parc public de stationnement,

- En dernier recours, être tenu quitte de cette obligation en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

## 2 - STATIONNEMENT VELOS

### 2.1 Principes

Au moins un local fermé pour les cycles devra être aménagé avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup>. Une place est équivalente à 1,5m<sup>2</sup> au minimum (1m x 1,50m).

L'aire de stationnement pour les vélos ne s'applique pas aux constructions existantes.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux vélos devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

### 2.2 Quantités requises

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de SHON
<u>Activités et Equipements Recevant du Public (bureaux, commerces, services)</u>	Selon les besoins du projet et les possibilités des locaux
<u>Artisanat</u>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SHON
<u>Industrie</u>	1 place pour 200 m <sup>2</sup> de SHON
<u>Etablissements scolaires</u>	Ecoles primaires : 20 m <sup>2</sup> pour 100 élèves Collèges et lycées : 50 m <sup>2</sup> pour 100 élèves Universités : 20 m <sup>2</sup> pour 100 élèves
<u>Autres équipements publics</u>	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

## article UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1- REGLES GENERALES

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être traités en espaces verts pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

### **1.1 Espaces de stationnement :**

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

### **1.2 Espaces verts :**

Il est fixé un pourcentage d'espaces verts qui doit être au moins égal à 20% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces publics ou sur les aires de stationnement, seront privilégiés des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20 m.

Le choix des essences et des végétaux sera choisi en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants. Les zones végétalisées s'orienteront vers le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport au gaz d'échappement provenant des voies routières.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Conformément au Règlement de la voirie de la ville de Romans, les mesures de protection des végétaux suivantes devront être appliquées en cas de travaux dans le périmètre immédiat des arbres existants :

- Les abords immédiats des plantations seront toujours maintenus en état de propreté et seront soustraits à la pénétration de tout liquide nocif pour la végétation,
- Il est formellement interdit de planter des clous ou tout autre objet métallique dans les arbres ou de les utiliser pour amarrer ou haubaner des objets quelconques,
- Toute précaution doit être prise pour assurer la protection des plantations existantes.

## **article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé