

# Parc d'Activités des CHASSES

**- SECTEUR OUEST-**

COMMUNE de ROMANS-SUR-ISERE

## DOSSIER DE LOTISSEMENT

**4.**

### REGLEMENT

Maître D'ouvrage	Bureaux d'Etudes	
SEDRO 8, rue Baudin BP 136 26001 VALENCE	 B.E.A.U.R. S.A Allée Pascal 26100 ROMANS SUR ISERE	Cabinet Merlin 2, avenue Pierre Semard 26000 VALENCE



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement du lotissement d'activités des Chasses est établi en vertu de l'article R 315-5 conformément aux dispositions de l'article R 123.21 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement dit « ZONE D'ACTIVITES DES CHASSES » sur la commune de ROMANS-SUR-ISERE, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables à l'intérieur du périmètre du lotissement :

Tout texte relatif à l'aménagement, à la sécurité et à la salubrité publique (loi, décret, arrêté). Dans ce sens il est rappelé qu'une attention particulière devra être apportée à l'application des textes suivants :

- 1) A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111.9, L 111.10, L 421.3 (alinéa 3 et 4), L 421.4, R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.
  - les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
  - les lois d'aménagement et d'urbanisme (articles L 111.1.1. et L121.10 du code de l'urbanisme)
  - les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du code de l'urbanisme
- 2) la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, complétée par le décret n°86-192 du 5 février 1996. Elle réglemente en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques. Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la

numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Direction des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie.

- 3) La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et son décret d'application n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures sonores. Conformément aux dispositions de ces textes, un arrêté préfectoral définit le classement sonore des infrastructures, précise les secteurs affectés par le bruit, le niveau sonore à prendre en compte et l'isolement acoustique de façade requis.

### **ARTICLE 3 – DURÉE DE VALIDITE DU REGLEMENT**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent durant une période de 10 ans suivant l'autorisation de lotir sauf en cas de maintien dans les conditions prévues par l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles définies par ce règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 5 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS**

- "Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422.1 à L 422.5.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L 421.1 et R 421.1).

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du code de l'urbanisme).

- La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R 315.3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1971 l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.
- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises à autorisation au titre des Installations Classées, en application de la Loi du 19 Juillet 1976 relative à la protection de la nature.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de dénivelé).

## **CHAPITRE II – MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL**

### **SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'URBANISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

- Constructions à usage :
  - de bureau ou de services, ✓
  - artisanal ou industriel,
  - d'entrepôts commerciaux.

Pour chacune de ces constructions, la vente directe sera autorisée dans la mesure où la surface hors œuvre nette qui y est consacrée ne dépasse pas 5 % de la SHON totale du bâtiment,

- Les lotissements à usage d'activités.
- Les installations classées.
- Les équipements collectifs dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements de la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurées des constructions existantes.

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAai 1 sont interdites.

## SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès :**

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Toutefois, en dehors de l'accès principal, tout autre accès direct sur la RD 123A est interdit.

Les accès directs à la voirie publique pourront être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment lorsque les conditions de visibilité pour la sortie des véhicules sont mauvaises.

Les portails d'entrée devront être implantés en retrait de la limite séparative conformément aux principes indiqués sur le plan annexés au présent règlement.

- **Voirie :**

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

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voiries doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable :

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

Toutefois, les ressources en eau non industrielles peuvent être trouvées selon la réglementation en vigueur, sur l'unité foncière concernée.

#### 2 - Assainissement :

##### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement être raccordée pour l'évacuation des eaux usées au réseau 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.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Cas général : Lorsque la nature du sous-sol et la configuration de la parcelle le permettent, le raccordement des eaux pluviales en puits perdu peut être imposé. Par sécurité, un trop plein de puits perdu peut être raccordé au collecteur d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique et lorsque le réseau existe, les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau unitaire communal.

Les eaux pluviales des zones de circulation et de stationnement seront collectées et traitées avant rejet.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

### **3 - Electricité :**

Le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou, en cas d'impossibilité technique, dans le cas d'une opération d'ensemble, par câble torsadé sur façade fixé sous le débord du toit.

En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositions pourront être prises, conformément à la réglementation en vigueur.

En matière d'éclairage, le raccordement sur le réseau d'éclairage public n'est pas autorisé.

### **4 - Téléphone et réseau câblé**

Toute création ou extension du réseau doit être réalisée en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les câbles posés sont autorisés. Ils doivent alors être posés sous le débord du toit.

## **ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m de l'alignement actuel ou futur de la voie principale.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

En limite de zone NAai, cette distance est portée à 10 mètres.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME PROPRIETE**

La construction de deux ou plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que ces constructions soit accolées ou distantes d'au moins 4 m.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

La surface occupée au sol par les constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale de la parcelle.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront respecter les contraintes imposées par la servitude T5 de dégagement de l'aérodrome de ROMANS (voir plan des servitudes en annexe du plan d'occupation des sols).

En outre, la hauteur de toutes les constructions y compris les installations techniques (cheminées, antenne, etc. ...) devra respecter les limites indiquées par les cotes altimétriques NGF mentionnées sur le croquis (présenté page suivante). Pour les ouvrages filiformes (ligne électrique, pylônes, cheminées, ...) ces altitudes sont à diminuer de 20 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 22 m sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques est limitée à 2,5 m. D'autres dispositions peuvent être demandées pour préserver la visibilité des véhicules et tout particulièrement aux carrefours.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'architecture des constructions devra exprimer la spécificité du lieu. L'harmonisation de l'aspect général des bâtiments et des clôtures sera recherchée dans un souci de qualité architecturale et urbaine.

En façade sur voies, les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides en mailles soudées 55 x 200 et seront de couleur blanche.

Sur limite séparative, elles pourront être en mailles torsadées.

Les aires de stockage devront être situées à l'arrière des bâtiments et protégées de la vue par des plantations végétales.

En façade de la voie principale du lotissement, doit être implantée la façade « noble » du bâtiment.

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

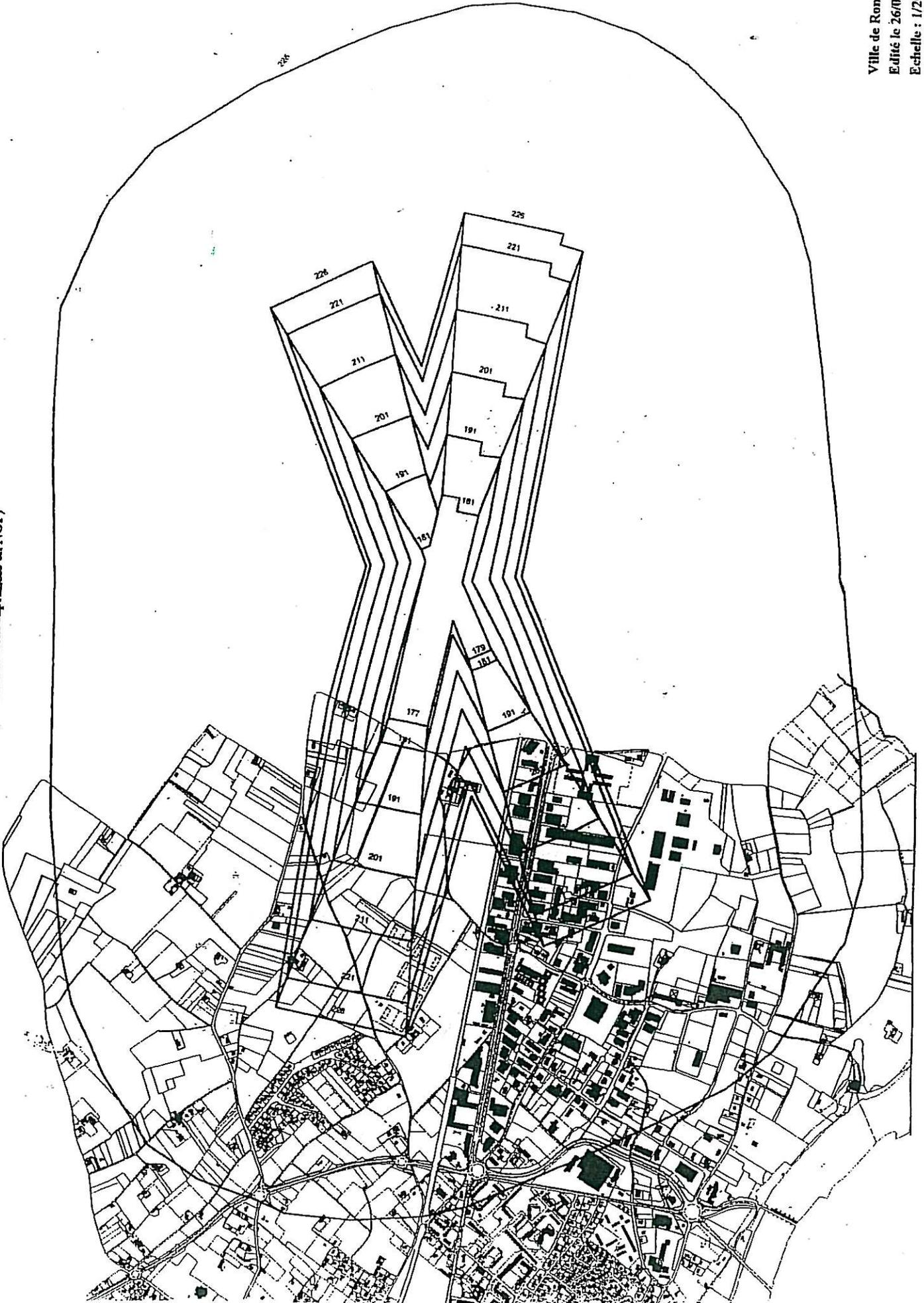
- Etablissements industriels et artisanaux :
  - . une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.
 A ces espaces s'ajoutent les aires réservées pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Constructions à usage de bureaux et bâtiments commerciaux :
  - . une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage d'habitation :
  - . deux places de stationnement par logement.
- Autres établissements ouverts au public :
  - . La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

### Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Sinon, il devra participer à une opération publique de création de stationnement conformément aux dispositions des articles L 421.3 - L 332.6 - R 332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme.

# Servitudes aéronautiques

(les altitudes sont exprimées en NGF)



La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin. Il est préconisé la réalisation d'un merlon de faible hauteur (1 m maximum) végétalisé et paysagé.

Les surfaces non construites et les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les façades des terrains affectés à des dépôts doivent par ailleurs être plantées de haies vives.

### **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.