Document n°4

Modification n°5

Règlement

Les modifications apportées au règlement sont en caractères rouges.

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du plan
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 3
Article 3 – Division du territoire en zones 5
Article 4 – Adaptations mineures 7

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UCV 8
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UG 19
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UD 29
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UH 37
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UC 44
Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UE 51
Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone UEm 61

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AU 67
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone AUc 71
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone AUe 77
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone AUh 83
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone AUs 90

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A 95

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N 102

ANNEXES Définitions 108
UCVp1 111
UCVp2 119

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VOIRON.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

§ **Les servitudes d'utilité publique :**
Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de VOIRON sont mentionnées en annexe.
Elles comprennent notamment le Plan de Prévention du Risques Inondation de la rivière Morge comportant un règlement fixant des « règles particulières de construction, d'aménagement et d'exploitation » conformément aux dispositions de l'article R.126-1 du code de la construction et de l'habitation.

§ **Les règles générales de l'urbanisme :**
Les articles du règlement national d'urbanisme, dits d'ordre public, demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.
Ces articles concernent :

- La salubrité et sécurité publique (article R.111-2)
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Les sites et vestiges archéologiques (R111-4)
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le respect d'action d'aménagement du territoire (article R.111-15)
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R.111-21)
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§ **Les risques naturels**
Conformément aux dispositions des articles L 121-1 et R 123-11 - alinéa b - du code de l'urbanisme, le PLU doit afficher les risques naturels à partir des informations connues à ce jour.
Pour les secteurs concernés par la care des phénomènes naturels :

- Le document graphique et le règlement précisent les dispositions applicables à chaque zone en fonction de la nature de l'aléa recensé et du niveau de risque pris en compte (fort, moyen, faible), représenté sur le document graphique au moyen d'une trame et d'un indice ;
- le règlement du PLU instaure des règles d'urbanisme en précisant notamment les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits, ceux admis et les prescriptions à respecter et indique en outre les références des fiches conseils auxquelles il convient de se reporter pour prendre en compte les règles de construction
- Une carte des phénomènes naturels au 1/25 000 ° est annexée dans un sous dossier spécifique comprenant également des fiches-conseils comportant des prescriptions spéciales.

Pour les secteurs concernés par le PPRI de la Morge signalés sur le document graphique par une trame, il convient de se reporter directement au dossier du PPRI annexé

§ **Les articles L.111-7, L.111-9 et L.111-10 du Code de l'urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer**
Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 , ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 (alinéa 2) du code de l'urbanisme et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.
En application des articles L.111-9, L.111-10 du Code de l'urbanisme, la commune peut opposer un sursis à statuer, dès lors :
- d'une part, qu'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ait été ouverte ;
- d'autre part, que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou que la réalisation d'une opération d'aménagement ait été prise en considération par l'autorité compétente.

§ **Les périmètres visés à l'article R.123-13**
Les périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictés en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement et par l'arrêté préfectoral n° 99-9115 du 14 décembre 1999 relatif au classement sonore des voies, sont énumérés dans le rapport de présentation (chapitre état initial de l'environnement).

§ **Les conditions dites de réciprocité visées par l'article L.111-3 du Code Rural**
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

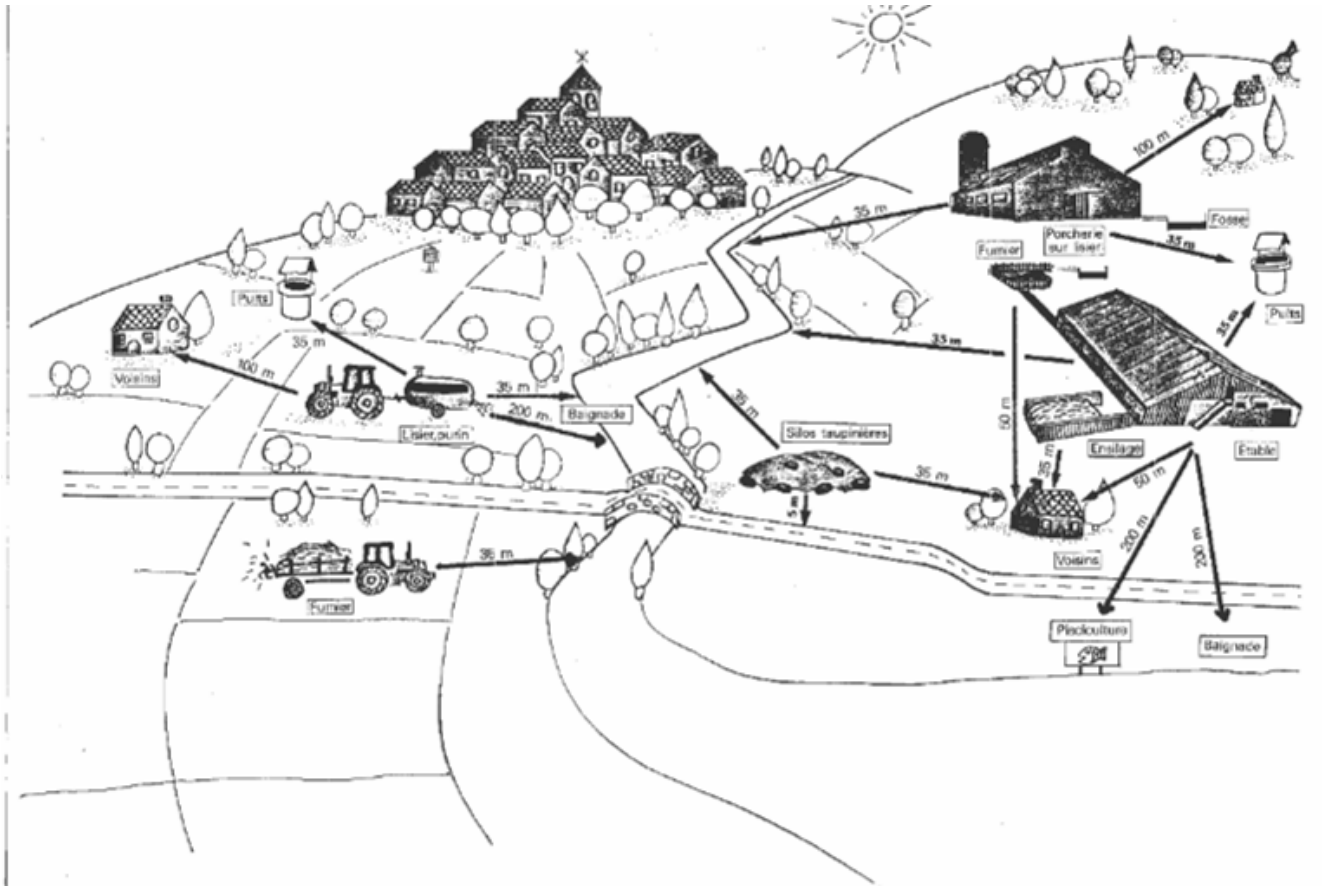
Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès

lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Les dispositions réglementaires visées au premier paragraphe de l'article L 111-3 sont mentionnées dans le schéma, fixant des règles d'éloignement suivant la variété des cas considérés, porté en page 66 du règlement sanitaire départemental de l'Isère.



ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les dispositions du PLU de VOIRON font apparaître les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).
Une sectorisation permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Les zones urbaines (U)
« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »
La zone U comporte sept secteurs créés pour répondre à une nécessité d'urbanisme local et qui sont caractérisés par des règles particulières : UCV (centre ville), UG (première couronne), UD (diffus), UH (hameaux), UC (commerciale), UE (économique), UEm (économique mixte activités et commerces).

Les zones U font l'objet des chapitres du titre II : « Dispositions applicables aux zones urbaines ».

Les zones à urbaniser (AU)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractères naturels de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et par le règlement .

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ».

La zone A Urbaniser comporte six secteurs créés pour répondre à une nécessité d'urbanisme local et qui sont caractérisés par des règles particulières :

- une zone AU stricte COS nul, dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut être acquise que par une révision du PLU ;
- cinq zones dont la vocation est précisée AUh (habitat), AUe (économie) AUc (commerce), AUem (activités commerce) et enfin une zone AUs à COS nul (habitat et majoritairement « sanitaire » : activités et fonctions en lien avec l'hôpital projeté), dont l'ouverture à l'urbanisation pourrait être acquise par voie de modification ou par simple délibération lorsque les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont satisfaites (décision d'engagement des travaux d'équipement, par exemple).

Les zones AU font l'objet des chapitres du titre III : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser ».

Les zones agricoles (A)

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et liées à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

Les zones A font l'objet des chapitres du titre IV : « Dispositions applicables aux zones agricoles ».

Les zones naturelles et forestières (N)

« Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère espaces naturels. »

Dans la zone N, des secteurs sont créés, réglementant la reconstruction à l'identique et l'aménagement des bâtiments existants.

Les zones N font l'objet des chapitres du titre V : « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ».

Les emplacements réservés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés dans le rapport de présentation avec la mention du bénéficiaire (chapitre : justification des choix et annexe 1).

Les espaces boisés classés

Le PLU comporte également des secteurs classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme. Ils sont re-

portés sur les documents graphiques n°1 et n°2 et énumérés dans le rapport de présentation (chapitre justification des choix).

Les secteurs de projet
Dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par le conseil municipal, sont interdites pendant 5 ans les constructions ou installations situées en zones urbaines dans les secteurs où des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement ont été institués, en application des articles L.123-2-a et R.123-12-b du code de l'urbanisme.
Le territoire communal est concerné par deux secteurs de projet (le Garat et le secteur de l' hôpital existant) repérés en légende au document graphique sous la dénomination « périmètre de projet ».

Les orientations d'aménagement
En application de l'article L.123-1 et de l'article R.123-3-1 du code de l'urbanisme, ont été définies les neuf orientations particulières d'aménagement ci-après :

1- Arrière gare / Diver-cité + zoom : concerne les conditions particulières d'aménagement relatives au renouvellement urbain et à l'extension du centre ville sur le secteur arrière gare Diver-cité ;

2- Rossignol-République concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement et au renouvellement urbain du secteur Grand Angle République ;

3-La Brunerie-Blanchisseries : concerne les conditions particulières d'aménagement relatives à l'aménagement de la zone commerciale des Blanchisseries et au secteur de la Brunerie ;

4- Parvis Nord : concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la zone économique du Parvis Nord ;

5- Voie de contournement Ouest / Champfeuillet-Parvis : concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la rive Est de la voie de contournement Ouest pour la section Champfeuillet Parvis ;

6- Vallon de Morge Nord : concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement du vallon de Morge Nord ;

7- Tour de Criel / Cigrogne : concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement du secteur Criel / Cigrogne (ex « la butte ») ;

8 – Secteur de l'Hôpital : concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement du secteur dédié au futur hôpital de Voiron et correspondant à la zone UGh

9- Verdun : faubourg Sermorens / Font-Bernard : concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la séquence « faubourg Sermorens / Font-Bernard » à l'Est de l'avenue de Verdun.

10 - Vallon Sud Morge

11- Vallon Sud Morge Baltiss

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

L.123-1 : (…) « Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Chapitre 1

Zone UCV

Caractère de la zone

Zone urbaine agglomérée formant le centre-ville où les constructions sont édifiées en majorité en ordre continu et comprenant :

- Secteurs faisant l'objet de prescriptions particulières en raison de leur valeur patrimoniale et de leur caractère historique ;
UCVp1 pour la partie ancienne et centrale de la commune correspondant à la ville médiévale
UCVp2 pour la partie ancienne de la commune correspondant à l'extension haussmannienne

- Secteurs de renouvellement urbain
UCVr avec des orientations d'aménagement définies et portées en annexe du PLU :
- UCVr1 : ZAC DiverCité,
- UCVr2 : ZAC Rossignol-République)

- Secteurs exposés à des risques naturels :
  - G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
  - V2, soumis à un aléa moyen d'inondation par ruissellement sur versant.
  - T3, soumis à un aléa fort de crues torrentielles.
  - Secteur porté au document graphique concerné par le plan de prévention du risque inondation de la Morge (PPRI.
  Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (fiches conseils dans le dossier 7 « informations risques et nuisances » du dossier de PLU).

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage résidentiel, commercial ou de service constituant les fonctions essentielles d'un centre-ville.
Elle comporte en outre un périmètre porté au document graphique dans lequel il est fait obligation d'affecter les rez-de-chaussée d'immeubles donnant sur les voies ainsi repérées au commerce ou à de l 'activité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UCV 1 - Occupations ou utilisations des sols interdits

Les constructions et installations non conformes au caractère de la zone et notamment :
- les activités nuisantes pour le voisinage soumises ou non à déclaration et autorisation au titre des installations classées (bruit, odeurs, fumées,…) ;
- les abris de jardin, garages isolés et entrepôts ne constituant pas une annexe de construction ;
- les batteries de garages dont chaque box et les aires de stationnement dont chaque emplacement se dessert directement sur la voie publique ;
- les terrains de camping, stationnement de caravane… visés aux articles R.111-30 à R.111-43 du code de l'urbanisme ;
- les carrières et les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessités par la réalisation des constructions ou des aménagements autorisés ;
- les constructions à usage agricole (même non classées), ainsi que celles destinées à l'élevage d'animaux (poulaillers, clapiers, chenils, etc...) ;
- les dépôts ou stockages de tout ordre (véhicules, matériel agricole, palettes…) visibles depuis l'espace public, sauf les aires publiques de stationnement.

- Dans le secteur UCVp1 les démolitions sauf cas d'insalubrité irrémédiable ou d'immeuble menaçant ruine ;
- dans le secteur UCVp2 les démolitions sauf cas d'insalubrité irrémédiable, d'immeuble menaçant ruine, ou nécessaires à des opérations de renforcement du caractère architectural du secteur.

- Dans les secteurs UCVr l'extension de plus de 150 m2 de SP (surface de plancher) des activités existantes non conformes au caractère de la zone et les extensions de plus de 10% de la surface de plancher.

- Dans le secteur T3, toute construction est interdite

Article UCV 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.

Sont notamment admis :
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif, entrepôts.
- Les installations classées et activités artisanales, commerciales de toute nature dans la limite de 6 000 m² de surface de vente et par unité commerciale et de service non nuisantes (bruit, odeur, fumée) et compatibles avec le caractère de la zone.
- Les ensembles immobiliers en ordre discontinu, lorsque ceux-ci intéressent la restructuration complète d'un secteur, d'un corps de rue ou d'un quartier.
- l'extension des activités industrielles existantes non compatibles avec le caractère de la zone, à condition de ne pas dépasser une seule extension, limitée à 10% de leur surface de plancher actuelle, et sans pouvoir excéder 150 m² de surface de plancher.

- Dans les opérations de logement ou comportant plus de 460 m² de surfaces (SP) dédiées à l'habitat, il sera fait obligation de réaliser 25% de logements locatifs sociaux. ~~dont 80 % au moins en PLUS et PLAI (sous réserve d'atteindre le seuil minimum de 69 m2 SP pour réaliser un PLAI).~~ Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs UCVr2a, UCVr2b, UCVr2d, et UCVr2g de la ZAC Rossignol-République.

Le pourcentage de 25 % s'applique à la fois au nombre de logements et à la surface de plancher de l'opération dédiée au logement. En cas de chiffre décimal, le nombre de logements est arrondi au nombre entier supérieur à partir de 0,5 inclus.

- Les démolitions sauf conditions particulières aux secteurs ci-dessous :
- Dans le secteur UCVr, l'extension limitée des activités existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances et de ne pas compromettre l'évolution de la zone.
- Dans le secteur UCVp1, les seules démolitions (et reconstructions) de bâtiments d'habitation dont l'insalubrité a été reconnue irrémédiable ainsi que les bâtiments menaçant ruine au sens de l'article L.611-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Dans le secteur UCVp2, les seules démolitions de bâtiment associées à des opérations permettant de renforcer le caractère architectural du secteur et les démolitions (et reconstructions) de bâtiments dont l'insalubrité a été reconnue irrémédiable ainsi que les bâtiments menaçant ruine au sens de l'article L.611-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Dans les sous secteurs du Vallon de Morge Nord soumis à un renouvellement urbain, les travaux sur constructions existantes dans la mesure où ils sont limités au simple confortement.

Le long des sections des rues incluses dans le périmètre repéré au document graphique ou mentionnées dans les orientations d'aménagement, les RDC (hors accès, circulations verticales et locaux communs divers) ne pourront être affectés qu'à des fonctions commerciales ou de service ou à des équipements publics comprenant dans la mesure du possible des vitrines d'exposition.

- Dans sa partie affectée par le risque inondation, reportée au document graphique, les constructions sont soumises au règlement du PPRI de la Morge.

- Dans le secteur V2 affecté par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas ou les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.
c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation
d) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
e) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :
- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplé-

mentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UCV 3 - Accès et voirie

- Chaque ensemble immobilier ne devra pas comporter plus de deux accès, pour desservir sa cour ou ses espaces libres intérieurs.
Toutefois, si la nature ou l'importance du programme le justifie, des accès complémentaires pourront être imposés.
Les batteries de garages ne devront disposer que d'un seul accès cocher direct sur la voie publique.
A l'intersection des voies, des pans coupés en rez-de-chaussée pourront être éventuellement imposés pour améliorer la visibilité des carrefours.

Article UCV 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. a. Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un dispositif de prétraitement.

2. b. Eaux pluviales : Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées.
L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. 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'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, aux dispositifs d'infiltration et de rétention, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

3. Autres réseaux : la distribution et les branchements aux réseaux câblés seront soit enterrés soit dissimulés dans les façades.
Les coffrets de branchement seront soit installés à l'intérieur des immeubles soit encastrés dans les façades sans saillies sur celles-ci.

~~Article UCV 5 - Caractéristiques des terrains~~

~~Dans les secteurs indiciés les terrains ne pourront être construits que dans la mesure où les projets qu'ils portent ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement ou rendent plus difficile leur mise en œuvre.~~

Article UCV 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent s'implanter en limite du domaine public à l'alignement des voies et places publiques.
Cette obligation ne s'applique pas dans les secteurs UCVr (renouvellement urbain), à l'exception des alignements obligatoires inscrits dans les orientations d'aménagement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment dans les secteurs indiciés afin de garantir la cohérence des orientations d'aménagement prévues, et dans le secteur situé entre l'avenue Jean Jaurès et l'avenue Jules Ferry pour lequel les constructions devront être implantées à l'intérieur des limites de la zone constructible figurant sur le document graphique.

Les saillies (oriels, balcons, dépassées de toiture, etc...) sont autorisées dans la limite de 1 mètre de débord sur le domaine public à partir d'une hauteur de 3,50 m au-dessus du sol.

En outre pour des raisons d'urbanisme et de composition architecturale, des interruptions de l'ordre continu peuvent être tolérées pour des opérations d'ensemble intéressant une partie significative de leur secteur.

Article UCV 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Hors les secteurs indiciés UCVr (renouvellement urbain) où les constructions devront respecter les orientations d'aménagement figurant en annexe et pour lesquelles des dispositions particulières pourront être prescrites,~~ les constructions principales doivent jouxter au moins l'une des limites séparatives ayant son origine à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs UCVr (renouvellement urbain).
Cette règle ne s'applique pas pour les constructions projetées en fond de parcelle(s) déjà construite(s) à l'alignement et pour lesquelles d'autres dispositions pourront être prescrites.

Dans le cas d'ensembles immobiliers devant faire l'objet de divisions parcellaires, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives internes est définie par le plan de composition desdits ensembles.

Article UCV 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 2.50 m. peut être exigée entre deux bâtiments non contigus au coeur d'un îlot, notamment pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'ensoleillement ou pour des raisons de cohérence avec les orientations d'aménagement.

Article UCV 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) minimal est fixé à 20%, en outre dans les îlots situés entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Jules Ferry, les bâtiments doivent être édifiés à l'intérieur des limites de zones constructibles figurant sur le plan.

Article UCV 10 - Hauteurs des constructions

- Hauteur minimale : ~~En dehors du secteur UCVr2, pour les parties contigües à la voie ferrée de l'îlot A d'une part, pour les parties de l'îlot D contigües aux constructions existantes en zone UG au sud de l'îlot d'autre part,~~ la hauteur minimale est fixée à 15 mètres pour toutes les constructions sauf les annexes de l'habitation (parkings en ouvrage notamment).
Cette disposition ne s'applique pas :
- dans les îlots UCVr2a, UCVr2b, UCVr2d de la ZAC Rossignol-République ;
- dans l'îlot A situé au sud de l'avenue François Mitterrand dans la ZAC DiverCité ;
- sur les parcelles AW 215 et 224 de la ZAC DiverCité ;
- lorsqu'elle s'avère contraire aux dispositions spécifiques ou particulières exprimées ci après dans les hauteurs maximales.

- lorsqu'elle concerne des parties de construction affectées à d'autres destinations que l'habitation (commerces, autres activités, équipements…), intégrées dans des opérations complexes et participant de leur diversité fonctionnelle et de la mixité urbaine.

- Hauteur maximale, règle générale :
Sauf prescriptions particulières mentionnées ci-après, la hauteur maximale H des constructions hors équipements spécifiques (cheminées, édicules techniques, panneaux solaires) et dans la limite de proportions raisonnables est fixée à 23 m.
Hors le secteur UCVr, la hauteur maximale des constructions réalisées à l'alignement des voies publiques ou privées est déterminée par le tableau suivant :

Largeur de la voie (en m)	**Hauteur maximale des constructions (en m) à l'égout du toit**
jusqu'à 8 m de 8,01m à 10 m de 10,01m à 15 m au-dessus de 15 m	10 m 12,50m 15 m 18 m

Si la construction est édifiée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment peut avoir sur la voie la plus étroite la même hauteur que sur la voie la plus large.

Pour les constructions en retrait de plus de 5 m. de l'alignement, la hauteur maximale est égale à celle déterminée par le tableau ci-dessus, la largeur de la voie étant augmentée de la profondeur du recul observé.
Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages spécifiques tels que relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Règle particulière :
Lorsque le projet concerné s'inscrit dans le volume d'un corps de rue du centre ancien que l'on souhaite préserver ou d'un corps de rue que l'on souhaite conforter, alors la hauteur maximale de la construction (à l'égout du toit) est déterminée :
-soit par la hauteur de la construction (ou de la construction la plus haute) qui jouxte le projet ;
-soit par la hauteur moyenne des constructions existantes dans le tronçon de rue concerné par le projet.
Cette seconde règle pourra être imposée nonobstant la précédente, lorsque le projet présenté est de nature à remettre en cause l'unité ou le caractère du corps de rue concerné.

Secteur UCVr (r1 et r2) :
Dans le secteur UCVr1 (ZAC DiverCité), sauf dispositions contraires portées au plan ou indiquées dans les orientations d'aménagement :
- Pour les extensions de bâtiments d'activité existants et ne correspondant plus à la destination de la zone, la hauteur maximale en tous points de la construction est limitée à : 10 m.
- Pour les autres constructions :
  - A l'alignement (au plan vertical correspondant à l'alignement), sauf prescriptions particulières ~~et notamment sur sous secteur indicé « s » (« s » pour signal)~~, la hauteur maximale est fixée en fonction de la largeur des voies existantes ou à créer selon la formule : H = L + 3 m. avec un maximum de 19 m, (" L " représentant la distance horizontale par rapport à l'alignement opposé).
  - Au faîtage, la hauteur maximale H des constructions est fixée à 23 m sauf prescriptions particulières sur sous secteurs indicés a, b , c, d, s ...
    - Cette hauteur peut être augmentée d'un mètre pour les édifices publics faisant l'objet d'un concours d'architecture et justifiant de leur insertion dans un environnement en recomposition qu'ils marquent de leur présence (renouvellement urbain).

~~- Sous secteur UCVr1s, la hauteur maximale est portée à 29 m -et il n'est pas fixé de hauteur à l'alignement. »~~

- Dans la partie UCVr1 correspondant à la rive sud de la rue F Mitterrand entre la Morge et F. Roosevelt : la hauteur maximale est réduite à 17 m et celle à l'alignement à 7 m.
- ~~Sous-secteur UCVr2a, la hauteur maximale est fixée à 23 m.~~
- Sous secteur UCVr2a, UCVr2c, UCVr2e, UCVr2h, la hauteur maximale est fixée à 21 m.
- Sous secteur UCVr2b, UCVr2d, UCVr2g la hauteur maximale est fixée à 18 m.
- Sous secteur UCVr2f, la hauteur maximale est fixée à 13 m.

- En cas de construction à l'intersection de deux voies de largeurs différentes, la hauteur la plus grande sera admise en retour d'angle sur la voie la plus étroite sur une longueur de 20 m. maximum.

Règle additionnelle Secteur Vallon de Morge Nord :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 m à l'Ouest de la Morge et 19 m à l'Est sans pouvoir excéder la hauteur maximale résultant de l'application des règles générales.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages spécifiques tels que relais hertziens, pylônes électriques, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article UCV 11 - Aspect des constructions

1. Dispositions générales
L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme stipulant que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » demeure applicable.

En règle générale les projets doivent :
- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments) ;
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

- Façades :
Dans les secteurs où un plan de coloration aura été approuvé par le Conseil Municipal, le traitement des façades devra se conformer aux polychromies qui y sont définies.
Les ouvertures sur façade doivent être disposées pour assurer une expression verticale dominante.
Les coffrets de branchement aux réseaux publics qui ne peuvent être installés à l'intérieur de l'immeuble sont encastrés sur la façade principale et peints.
Les façades pignons seront lisses, aveugles, libres de toutes ouvertures et de toutes dispositions pouvant interdire ou compliquer la réalisation de l'objectif poursuivi en matière de continuité bâtie.
Toutefois, ces contraintes d'implantation et de traitement ne s'appliquent pas pour :
- les secteurs indiciés UCVr (renouvellement urbain),
- Les façades en retour donnant directement sur les espaces publics et sur la Morge,
- Les façades en retour et en vis-à-vis, ménageant des effets de porte à l'échelle d'un îlot et au sein d'une même opération.

Composition : Les façades donnant sur l'espace public concourent à sa qualité. La destination principale du ou des étages inférieurs qui les soutiennent doit être clairement affirmée.
Ces façades seront structurées en trois parties permettant de distinguer clairement dans la construction : le volume bas, le corps principal du bâtiment, le volume haut.

- le « volume bas » correspond au premier niveau de la construction d'une hauteur minimale de 3.25 m. Pour les édifices implantés à l'alignement et dont la distance à l'alignement opposé est supérieur à 30 m, il pourra être étendu et imposé aux deux premiers niveaux du bâtiment.
Cette dernière prescription s'appliquera aux constructions édifiées en entrée de zone de renouvellement urbain à l'angle nord-est (contigüe à la zone UEm) du Bd F. Roosevelt et du BD Denfert-Rochereau.
En raison de la topographie et la pente naturelle des terrains, une hauteur minimale inférieure à 3.25 m pourra être admise sans que cette tolérance puisse excéder 30% du linéaire concerné.
Le volume bas est implanté soit à l'alignement (ou, le cas échéant, à la limite qui s'y substitue), soit avec un retrait significatif et proportionné à la hauteur dudit volume.

- Le « corps principal », au dessus du « volume bas » et limité par le « volume haut », est implanté à l'alignement (ou le cas échéant, à la limite qui s'y substitue). Les saillies, dans la limite de 1 m. et les retraits partiels sont admis pour autant qu'ils restent secondaires et ne compromettent pas l'expression dominante de son implantation.

- Le « volume haut » ou couronnement : partie supérieure de la construction, couverture comprise. Il comporte au minimum un niveau hors combles.
- Implantation : retrait minimum de 1 m sauf toitures et volumes résiduels d'une hauteur inférieure à 1.80 m.

Ces dispositions pourront être modifiées ou assouplies pour :
- des opérations ou parties d'opération donnant sur des espaces publics secondaires,
- des opérations ou parties d'opération présentant des caractéristiques fonctionnelles peu compatibles avec la satisfaction de cette exigence,
- des opérations s'inscrivant dans des secteurs anciens ou protégés relevant d'une autre typologie de la construction,
- des opérations ou des parties d'opération dont l'intégration urbaine aura fait l'objet d'une étude spécifique.
Dans cette perspective, ces règles ne s'appliqueront pas dans le secteur UCVr2 (ZAC Rossignol-République) ~~le sous secteur UCVr1s~~ et également pour les bâtiments publics ayant fait l'objet d'une recherche architecturale et d'intégration, les équipements spécifiques d'ampleur (salles de spectacles, parkings en ouvrage, halles, etc…) et des dispositions autres et dûment motivées pourront être applicables.

- Toitures :
Pour les toitures à plusieurs pans :
- le faîtage et les rives de toiture des bâtiments réalisés parallèlement à l'alignement doivent respecter les directions principales des espaces publics qui les bordent ;
- les passées de toiture seront au minimum de 0.50 m ;
- les pentes minimum sont de 40%.

Les toitures terrasses ou à faible pente seront mises à profit pour les installations de capteurs solaires permettant de diversifier les sources d'énergie et/ou diminuer les consommations énergétiques par l'augmentation des inerties (toitures végétalisées), et/ou participer à la rétention des eaux pluviales. L'implantation du volume haut en retrait de la façade principale devra être compensée par des protections solaires formant couronnement et limitant l'ensoleillement d'été sur les façades concernées.

Matériaux et aspects des toitures :
Les matériaux utilisés pour les couvertures et les toitures des bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement général du secteur et/ou s'inscrire résolument dans une démarche de développement durable à même de justifier un parti novateur en rupture avec les modes de faire habituels.
Pour les toitures en tuile, les tuiles seront "rouge vieilli ".
Sur les bâtiments comprenant plusieurs logements ou activités, les antennes et paraboles seront obligatoirement collectives.

D'autres dispositions peuvent être autorisées pour des projets de construction dont l'intégration à l'environnement a fait l'objet d'une étude spécifique.

- Murs et clôtures
Les clôtures en bordure du domaine public devront être implantées à l'alignement et comporter obligatoirement un élément maçonné formant soubassement (mur bahut) et d'une hauteur de 0.90 m.
Les clôtures en bordure d'espaces verts publics pourront être traitées par une serrurerie doublée d'une haie vive.
La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m. au dessus du sol.
Les clôtures comportant une partie à claire voie de type grillage torsadé seront doublées d'une haie vive.
Sauf les cas de murs en pierres apparentes ou en briques, les parties maçonnées devront être enduites et peintes d'une couleur discrète et uniforme.

2. Dispositions particulières à l'ensemble du secteur UCVp1
- Toutes les constructions devront se conformer aux dispositions du cahier des clauses et des prescriptions architecturales applicables au quartier St Bruno annexé au présent règlement.

3. Dispositions particulières à l'ensemble du secteur UCVp2
- Toutes les constructions devront se conformer aux dispositions du cahier des clauses et des prescriptions architecturales applicables au « Quartier historique de la GARE » annexé au présent règlement.

4. Dispositions particulières pour extension d'activités existantes et autres constructions dans secteurs spécifiques ou suivant prescriptions particulières portées au document graphique
Ces secteurs comprennent notamment :
- Secteur compris entre la Morge à l'Ouest, le domaine SNCF au Nord et à l'Est et le front bâti donnant sur la future place de l'espace Diver-cité au Sud,
- Secteur Vallon de Morge,
- Secteur compris entre la rue du mail et la Morge au Sud de l'emplacement réservé N°72.
Les constructions doivent présenter une qualité de finition compatible avec le caractère de la zone.
- Les volumes doivent s'adapter à la forme du terrain délimité par les voies existantes et à créer.
Ainsi, des éléments participant du vocabulaire de la zone et déclinés dans des matériaux adaptés aux caractères des constructions pourront être imposés (couronnement des bâtiments, acrotères, soubassement).
Dans cet esprit, l'absence d'implantation à l'alignement oblige les constructions à respecter des règles d'obéissance géométrique aux tracés structurants (parallélisme d'un plan de façade par rapport à l'alignement, orientation générale du bâtiment etc...).
En outre, il pourra être imposé la réalisation d'une clôture sur la partie des terrains donnant sur les voies et espaces publics, existants ou à créer.

Article UCV 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. A l'exception de l'habitat individuel pour lequel la moitié des aires de stationnement doit être réalisée en garage couvert, et à l'exception des équipements publics et des autres cas non prévus ci-après, 70 % au moins des aires de stationnement seront réalisées en ouvrage.

Les équipements publics et/ou culturels de centre ville, participant de son attractivité ne sont pas soumis à la production de places de stationnement sous réserve que le dispositif de stationnement public environnant soit apte à en supporter le fonctionnement.
Pour les autres constructions, les normes ci-dessous sont applicables et cumulatives en cas de juxtaposition ou imbrication de fonctions.

Dans le périmètre défini par l'orientation d'aménagement relative aux normes de stationnement autour de la gare ferroviaire, il doit être aménagé au minimum :
- 0,5 place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, et des résidences universitaires ;
- une place de stationnement pour les autres logements.

1 – Logement (en dehors du périmètre de l'orientation d'aménagement)
Hors les cas d'aménagement de logements dans les volumes existants pour lesquels il ne sera pas exigé de stationnement, il doit être aménagé au moins : ~~1,25 aire de stationnement par unité de 74 m² de SP affectée au logement dont la moitié en garage couvert.~~
~~Toutefois pour les deux zones repérées au document graphique et soumises à un renouvellement urbain, il doit être aménagé a minima et en raison du type de logement :~~
~~1.~~ Logement social : 1 place par logement ~~dont la moitié en garage couvert.~~
~~2.~~ Autres logements : 1,35 ~~1.25~~ place / 74 m² SP logement ~~dont une place couverte par fraction de 74 m² SP~~. Cependant, dans la partie proche du pôle d'échange et comprise entre la Morge (à l'ouest), la voie ferrée (au nord et à l'est) et la ligne fondée sur l'axe de la rue Denantes Bonvallet (au sud), cette exigence est ramenée à une place / 74 m² SP (sans exigence de garage couvert et sans possibilité de recours à la réduction supplémentaire de 10% figurant ci après).

2 - Autres constructions
Pour celles comprises à l'intérieur du périmètre de protection modifié ou en centre ancien, il ne sera pas exigé de stationnement pour les différentes surfaces ou constructions à destination de commerces, bureaux, activités, restaurants, hôtels, bâtiments scolaires et services publics ou d'intérêt collectif.
Pour les autres secteurs :
- pour les commerces autorisés : 1 emplacement par 50 m² de surface de vente.
- pour les bureaux : 1 emplacement pour 75 m² de SP.
- pour les restaurants : 1 emplacement / 20 m² de restauration.
- pour les hôtels : 1 emplacement / 4 chambres.
- pour les bâtiments scolaires : 1 emplacement / 3 emplois.
- pour les activités (industrie, artisanat..) : 1 emplacement / 75 m² SP.
- pour les équipements publics et autres cas non prévus : le nombre et la localisation des emplacements des stationnements doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Toutefois pour les constructions localisées en secteurs de renouvellement urbain, hors le secteur en proximité du pôle échanges délimité au point 2 du 1 ci-dessus et à proximité des lignes de transport en commun (à moins de 300 m d'un arrêt) et en cas d'impossibilité dûment constatée, une réduction de 10% maximum du nombre des emplacements normalement dus pourra éventuellement être admise. Dans le périmètre défini par l'orientation d'aménagement relative aux normes de stationnement autour de la gare ferroviaire, cette réduction ne sera pas applicable aux logements.

~~Pour l'ensemble, « logement » et « autres constructions » inclus, dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire ces obligations sur son terrain ou un autre terrain situé à 300 m., au plus, du lieu de la construction et ou en cas d'impossibilité ou de solution trop contraignante mettant en cause l'économie globale de l'opération, la collectivité pourra admettre qu'il soit fait application des dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

3 -Stationnement des cycles :

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

- Habitation :	~~1.5 % de la SP~~ 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Bureaux :	1,5 % ~~1 %~~ de la SP
- Services publics ou d'intérêt collectif :	1 % de la SP
- Autres constructions :	0.5% de la SP

Article UCV 13 - Espaces libres et plantations.

~~- Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysagé (principalement végétal).~~

Disposition générale :

- En dehors des secteurs UCVp1, UCVp2, UCVr1 et UCVr2, pour toute opération à vocation principale d'habitation, le coefficient minimal de biotope est fixé à 30%.
- La part de surface éco-aménageable réalisée en pleine terre doit correspondre à 30% minimum de la surface des espaces non bâtis de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.
- L'espace végétalisé doit être majoritairement réalisé d'un seul tenant. En cas d'espace végétalisé préexistant, sa conservation peut être exigée en partie ou en totalité.

Dispositions particulières :

- Sont exclus du champ d'application du coefficient minimal de biotope, les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 150 m², ainsi que les travaux de réhabilitation ou d'extension sans création d'emprise au sol.
- Pour les unités foncières dont la superficie est comprise entre 150 et 300 m², le coefficient minimal de biotope est porté à 20 %. La part de la surface éco-aménageable réalisée en pleine terre doit correspondre à 20 % minimum de la surface des espaces non bâtis de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.
- Pour les unités foncières déjà urbanisées et dont la surface éco-aménagée avant aménagement est inférieure à la règle, le coefficient minimal de biotope est fixé à 30 %, sans obligation minimale de pleine terre.
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les façades végétalisées et les toitures végétalisées seront interdites si elles sont de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou de ses abords. Dans ce cas, si les autres solutions de végétalisation ne permettent pas de répondre en totalité au coefficient de biotope, celui-ci ne s'appliquera que dans la mesure des possibilités techniques.

Un coefficient tenant compte de la qualité environnementale des espaces est appliqué dans le calcul des surfaces éco-aménageables :

	Coefficient
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures végétalisées et espaces verts sur dalle dont l'épaisseur de terre est supérieure ou égale à 80 cm	0,7
Toitures végétalisées et espaces verts sur dalle dont l'épaisseur de terre est inférieure à 80 cm, murs végétalisés et dalles de treillis pelouse	0,5

~~SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

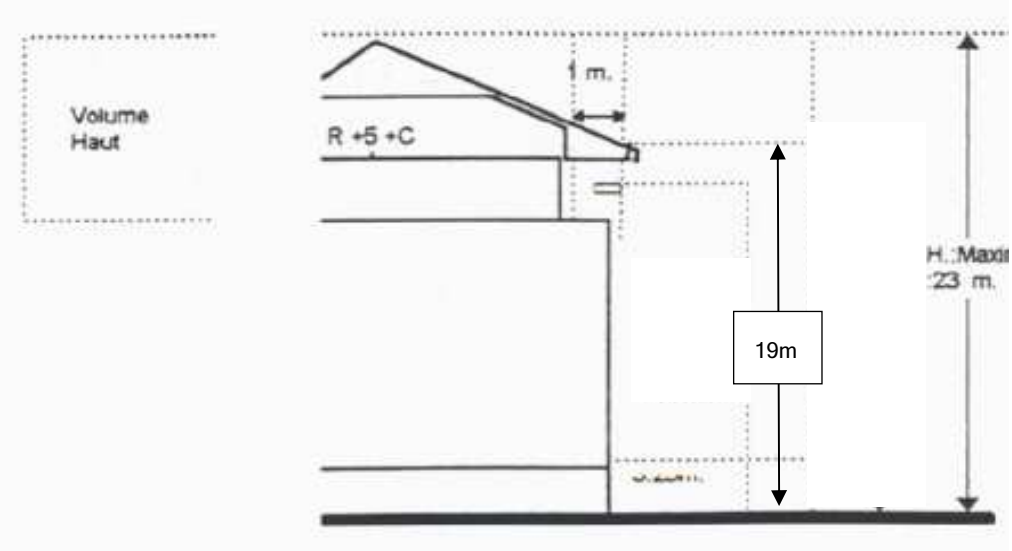
~~Article UCV 14 –~~

~~Les possibilités d'occupation des sols sont celles résultant de l'application des articles UCV 3 à UCV 13.~~

~~Toutefois les activités industrielles existantes non compatibles avec le caractère de la zone ne peuvent bénéficier que d'une seule extension limitée à 10% de leur SP actuelle et sans pouvoir excéder 150 m2 de SP.~~

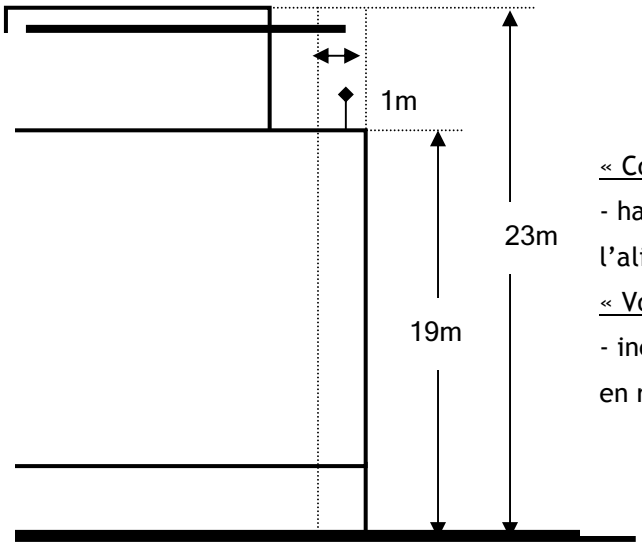
(Nb : UCVr2 illustration page suivante)

ILLUSTRATIONS Secteur UCVr1



Exemples de traitement et de structuration des différents volumes
(UCV10 et 11)

Volume
Haut



« Corps principal » :
- hauteur maxi à l'alignement 19 mètres

« Volume haut » :
- incluant garde-corps en retrait / alignement

Zone UG

Caractère de la zone :

Zone urbaine hétérogène proche du centre ville destinée à accueillir des constructions à usage résidentiel, commercial ou de service et des activités artisanales non nuisantes

Zone comprenant :
- Un sous secteur UG « dm » de densité minimale ou s'appliquent un coefficient d'emprise au sol minimal et une hauteur minimale des constructions.
- Un sous secteur UGh ayant pour vocation exclusive l'accueil des constructions destinées à l'activité hospitalière ou de santé et les activités, installations classées et annexes, logements, nécessaires à leur fonctionnement intégrés dans le programme de l'équipement hospitalier.
- Des secteurs exposés à des risques naturels :
    - G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
    - G2, soumis à un aléa moyen de glissement de terrains.
    - T3, soumis à un aléa fort de crues torrentielles.
    - V2, soumis à un aléa moyen d'inondation par ruissellement sur versant.
    - T2, soumis à un aléa moyen de crue torrentielle

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (fiches conseils dans le dossier 7 « informations risques et nuisances » du dossier de PLU).

Zone partiellement touchée par le plan de prévention du risque inondation de la Morge (voir document graphique et annexe 6.5) soumettant les parcelles impactées à des contraintes spécifiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'exploitation de toute carrière, ainsi que les affouillements et exhaussements autres que ceux nécessités par la réalisation des constructions ou des aménagements autorisés ;
- les activités nuisantes pour le voisinage soumises ou non à déclaration et autorisation au titre des installations classées (bruit, odeurs, fumées,…) ;
- la création de constructions à usage agricole (même non classées) ainsi que celles destinées à l'élevage d'animaux (poulaillers, clapiers, chenils…);
- les garages et abris qui ne constituent pas une annexe de l'habitation, sauf opération inscrite dans les politiques de déplacements ;
- les batteries de garages dont chaque box et les aires de stationnement dont chaque emplacement se dessert directement sur la voie publique ;
- les terrains de camping, stationnement de caravane… visés aux articles R.111-30 à R.111-43 du code de l'urbanisme ;
- les dépôts ou stockages de tout ordre (véhicules, matériel agricole, palettes…) visibles depuis l'espace public sauf les aires publiques de stationnement ;
- dans le secteur UGh les constructions et installations non directement liées au futur équipement hospitalier :
- dans le secteur T3**,** toute construction.

Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, services publics ou d'intérêt collectif, entrepôts.
- Les activités artisanales et de services, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités commerciales :
  - Dans le secteur UGdm, les commerces de toute nature dans la limite de 6 000 m² de surface de vente ~~maximum~~ par unité
  - Sur le reste de la zone UG
  - dans la partie comprise dans l'espace préférentiel de développement (EPD) : les commerces répondant aux besoins ~~du ou des quartiers dans la limite de 500m² maximum de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 3 000 m² de surfaces de ventes~~. du quartier, dans la limite de 170 m² de surface de vente par unité et 800 m² par ensemble commercial ;
  - dans la partie hors espace préférentiel de développement ~~EPD~~ les commerces répondant aux besoins ~~du ou des quartiers dans la limite de 300 m² maximum de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 1 500 m² de surfaces de ventes~~. du quartier, dans la limite de 120 m² de surface de vente par unité et 500 m² par ensemble commercial.
- Les installations classées pouvant justifier de leur implantation en milieu urbain.
- L'extension des bâtiments à usage agricole, existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas ou n'augmente pas les nuisances pour les habitations voisines.
- L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, d'entrepôts et de bâtiments d'activités artisanales ou industrielles existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas ou n'augmente pas les nuisances pour les habitations voisines (cf. dispositions générales du présent règlement art L.111-3 du Code Rural, principe de réciprocité).

- La réalisation de la voirie d'accès au futur centre hospitalier de Voiron reliant la RD 1076 à l'Ouest à la RD 1075 (avenue du 8 MAI 1945) à l'Est y compris les affouillements et exhaussements nécessaires.
- Les démolitions.

- Dans le secteur UGh et de façon exclusive, les constructions à vocation hospitalière ou de santé et les activités, logements, installations classées et annexes, nécessaires à leur fonctionnement intégrées dans le programme de l'équipement hospitalier.

- En dehors du secteur UGh, des secteurs portés au document graphique identifiant les grands quartiers d'habitat social et sur le reste de la zone, dans les opérations de logement ou comportant plus de 460 m² de surfaces (SP) dédiées à l'habitat, il sera fait obligation de réaliser 25% de logements locatifs sociaux. ~~dont 80 % au moins en PLUS et PLAI (sous réserve d'atteindre le seuil minimum de 69 m2 SP pour réaliser un PLAI).~~
  Ce pourcentage s'applique à la fois au nombre de logements et à la surface de plancher de l'opération dédiée au logement. En cas de chiffre décimal, le nombre de logements est arrondi au nombre entier supérieur à partir de 0,5 inclus.

- Dans la partie affectée par le risque inondation, reportée au document graphique, les constructions seront en outre soumises au règlement du PPRI de la Morge.

Dans les secteurs G2, V2, T2, affectés respectivement par des aléas moyens, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas ou les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.

c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,

d) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

e) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs V2 affectés par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :
- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

(Les fiches conseils associées aux risques naturels sont consultables dans le dossier n°7 « informations risques et nuisances »).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UG 3 : Accès et voirie

Règles générales
Pour toute construction comportant plus d'un logement ou nécessitant une voie d'accès d'une longueur supérieure à 10 m. les voies d'accès au domaine public doivent avoir une largeur d'au moins égale à 4,5 m. ou comporter des dispositifs permettant le croisement de deux véhicules.

Règles particulières
Les opérations ou ensembles immobiliers comprenant dix logements et plus doivent disposer d'une voie d'accès au domaine public d'au moins 6 mètres de large.
- Dans les secteurs dédiés à l'activité, hors le secteur UGh et les secteurs couverts par des orientations d'aménagement, toute voie nouvelle de desserte doit avoir une emprise minima de 10 mètres permettant la réalisation continue d'une chaussée de 7 mètres de largeur. Les voies en impasses ne devront pas excéder 100 m de longueur et devront comporter en partie terminale une plate-forme de 17 m par 34 m permettant le retournement des véhicules poids lourds.

Les batteries de garages ne devront disposer que d'un seul accès cocher direct sur la voie publique.

Dans le secteur UGh et les secteurs dédiés à l'activité couverts par des orientations d'aménagement, les voies internes aux équipements devront être judicieusement calibrées en fonction des trafics à assurer et s'articuler au réseau des voies existantes sous la forme d'un accès principal clairement identifiable se raccordant à la voie projetée sur l'emplacement réservé n°22 et sous la forme d'un ou plusieurs accès secondaires tels qu'esquissés aux orientations d'aménagement spécifiques de ce secteur.

Article UG 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :
Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En cas d'absence de réseaux d'eaux usées ou en cas d'impossilité technique de raccordement à un réseau existant, un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis dans l'attente du raccordement au réseau à venir et avec l'accord du concessionnaire.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement pour les rendre conformes à la législation et à la réglementation en vigueur.
Eaux pluviales :
Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement séparatif, le collecteur d'eaux pluviales ne doit recevoir que ces seules eaux.
L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis a des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, aux dispositifs d'infiltration et de rétention, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

Dans le secteur UGh, les réseaux seront séparatifs et les eaux usées ne devront pas pouvoir emprunter de réseau unitaire. Ces eaux usées seront menées à la station d'épuration par un réseau exclusivement destiné aux eaux usées.

3 – AUTRES RESEAUX :

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux cablés (électricité, téléphone, gaz…) doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée ou de coût hors de proportion avec les aménagements prévus.

~~**Article UG5 : Surface minimale des terrains constructibles**~~

~~Sans objet sauf nécessités liées à la mise en place de dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et au schéma directeur d'assainissement (1000 m² minimum).~~

ARTICLE UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale hors secteur UGh

Sauf dispositions contraires portées au document graphique (périmètre à enjeux, alignement…) ou en orientations d'aménagement pour certains sous secteurs de la zone, ou sur un plan d'alignement, toute implantation de construction ou installation doit respecter un recul de 5 m. par rapport aux voies et emprises publiques.

- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, sous réserve que les motivations soient argumentées en référence aux constructions voisines participant du même espace public (voies, places…) ou en cohérence avec un projet d'ensemble de requalification de cet espace.
- Les règles d'alignement énoncées précédemment s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassées de toiture…) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 m de débord.

En outre, des constructions à l'alignement ou dans la marge de recul peuvent être admises pour des édicules divers participant des équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (transformateurs, aires ou abris à containers…).

Dans le secteur UGh, les bâtiments devront s'implanter à l'intérieur du périmètre de constructibilité porté au document graphique (périmètre de zone constructible).
Cette règle ne s'applique pas pour les édicules divers mentionnés ci-dessus, les constructions de faibles dimensions liées aux contrôles d'accès et les aménagements divers (aires de stationnement, bassins de rétention…).

ARTICLE UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales hors secteur UGh

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (hors les passées de toiture dans la limite de 0.50m) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- La construction en limite séparative est autorisée pour le corps principal du bâtiment et ses annexes accolées sur une longueur maximum de 8m et une hauteur définie dans les paragraphes suivants.

Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de la construction existante et les dimensions ci-dessus peuvent être étendues à celles du bâtiment existant.
- Les piscines seront implantées à au moins 3 m de ces limites.

Règles particulières (hors secteur UGh)
- Les bâtiments destinés à accueillir des activités sont implantés selon la même règle, sous réserve que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies édictées selon la nature des activités exercées. Par ailleurs des règles plus contraignantes pourront être imposées en fonction des normes de sécurité.

Dans le secteur UGh, les bâtiments devront s'implanter à l'intérieur du périmètre de constructibilité porté au document graphique (périmètre de zone constructible).
En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
Cette règle ne concerne pas les aménagements divers (aires de stationnement, bassins de rétention…).

- Toutefois, pour l'ensemble des règles édictées au présent article et pour des raisons de salubrité, d'accessibilité, de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, d'autres possibilités peuvent être prescrites.

Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Une distance d'au moins 5 m peut être exigée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'accessibilité ou d'ensoleillement.

Article UG 9 : Emprise au sol

Dans le secteur UGdm le coefficient d'emprise au sol (CES) minimal est fixé à 20%,
En dehors de ce secteur et du secteur UGh, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface totale du tènement concerné.
Toutefois, des emprises supplémentaires seront possibles sur motivation argumentée et dans les limites du respect des autres articles de ce règlement :
- En cas de construction sur une parcelle de faible surface incluse dans un tissu préexistant et lorsque le C.E.S. maximum déterminé précédemment ne permet pas la réalisation d'une construction principale que rendrait possible l'application de toutes les autres règles d'urbanisme.
Pour des constructions affectées à des activités artisanales, commerciales ou de services, ou la réalisation d'équipements publics, on ne tiendra pas compte du C.E.S. maximum défini précédemment sous réserve de répondre aux autres règles du présent règlement (notamment UG 12 et UG 13).

Dans le secteur UGh il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UG 10 : Hauteurs des constructions

- Hauteur minimale : En secteur UGdm la hauteur minimale est fixée à 11.50 mètres pour toutes les constructions sauf les annexes de l'habitation (parkings en ouvrage notamment)

- Hauteur maximale, règle générale hors secteur UGh
Sauf dispositions spécifiques mentionnées en orientations d'aménagement et concernant certains secteurs de la zone, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- à 18.5 m. et 15 m. à l'égout du toit pour les toitures à pans dites « traditionnelles », 16 m. sur acrotère en cas de toiture terrasse.
- Constructions à usage exclusif artisanal industriel ou commercial : 10 m.
- Autres constructions autorisées :
  - avec toitures à pans (à l'égout du toit : 15 m.) : 18.50 m.,
  - avec toiture terrasse (compris acrotère) : 16 m.
- Construction annexe non accolée à la construction principale : 4 m.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages spécifiques tels que relais hertzien, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Règles particulières.

- Critère additionnel (règle de hauteur relative)

Afin de limiter les effets de contraste, d'opposition et de dégradation des qualités résidentielles existantes, pour les constructions situées sur des tènements de moins de 2 500 m² et sous réserve du respect des contraintes de hauteur sur limite séparative énoncées ci-après,
la hauteur des bâtiments à construire est limitée à la hauteur + 3 mètres du bâtiment d'habitation (vocation principale de logement) existant le plus proche sur terrain contigû.
En cas de pluralité de hauteurs de bâtiments à proximité de la construction projetée, des contraintes d'épanelage pourront être imposées.
Cette règle est sans objet lorsque les tènements contigus ne sont pas construits ou accueillent d'autres catégories de construction que le logement. Elle ne s'applique pas non plus à l'intérieur des périmètres faisant l'objet d' orientations d'aménagement.

- Hauteurs des constructions sur les limites séparatives (hors secteur UGh)

- En cas d'implantation sur une limite séparative non précédemment construite, la hauteur maximum est fixée à un niveau, plus toiture le cas échéant, soit une hauteur maximum de 5m pour un mur pignon et de 3 m pour tout autre mur.
- Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum du nouveau bâtiment sur la limite sera au plus égale à celle de la construction déjà édifiée (sur la dite limite) augmentée de 3 m. Par ailleurs, les constructions devront s'implanter si possible contre le bâtiment mitoyen existant.

- Insertion urbaine

Lorsque le projet concerné s'inscrit dans le volume d'un corps de rue ou d'un secteur où la hauteur maximum des édifices est supérieure à celle calculée, la hauteur du bâtiment à construire pourra être donnée :
- soit par la hauteur de la construction (ou de la construction la plus haute) qui jouxte le projet ;
- soit par la hauteur moyenne des constructions existantes dans le tronçon de rue concerné par le projet.

Cette seconde règle pourra être imposée nonobstant la précédente, lorsque le projet présenté est de nature à remettre en cause l'unité ou le caractère du corps de rue ou du secteur concerné.

Dans le secteur UGh la hauteur maximale des constructions est fixée à :
- En niveaux : 4 niveaux au dessus du terrain naturel ou R+3
- En mètres : 15 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit
  15+3.5 mètres au faîtage (toiture à pans) et en tous points des édicules techniques divers (machineries ascenseur, accessibilité toiture, verrières) sous réserve que la perception qui en résulte corresponde au caractère mineur des dits ouvrages rapportés à la volumétrie générale du bâtiment.

Toutefois, il pourra être admis un niveau supplémentaire (soit une hauteur de 5 niveaux ou R+4) dont la surface ne pourra excéder 15% de l'emprise au sol des bâtiments existants et/ou projetés du secteur concerné.
En métres la hauteur maximale pourra, dans ces conditions, être portée à 18 m.

Dans le secteur Baltiss faisant l'objet de l'orientation d'aménagement « Vallon sud morge/Baltiss » et dans sa partie identifiée « renouvellement urbain », la hauteur maximale est portée à 25 m (faîtage) ramenée à 23 m en cas de toiture terrasse (hauteur sur acrotère).

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages de superstructures tels que cheminées, antennes…et il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages spécifiques tels que relais hertzien, pylônes électriques, ce qui ne dispense pas ces derniers de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article UG 11 : Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments) ;
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

Dispositions particulières :

1 - Aspect de la construction

Le permis de construire peut être refusé :

- Si les couvertures de par leurs formes ou leur nature ne s'harmonisent pas avec celles des constructions avoisinantes ou sont étrangères au caractère de la région.
- Si les enduits extérieurs, les parements de façades ou les boiseries peintes sont de couleur vive ou ne s'harmonisant pas avec la tonalité générale du site bâti.

2 - Remblais et déblais

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique et sans la possibilité d'une meilleure adaptation au sol de la construction projetée.
- Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.
- Tout apport de terre à moins de 2 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènements éventuels.

3 - Clôtures

- Les clôtures devront dans la mesure du possible prendre en compte les contraintes de continuité avec les clôtures avoisinantes. Celles situées à proximité de la rivière Morge doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune.
- Leur hauteur est limitée à 1m50 hors tout au-dessus du sol.
- Cette hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'il s'agit de terrains affectés à l'usage d'activités.
-

Article UG 12 : Stationnement

Hors le secteur UGh :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. A l'exception de l'habitat individuel pour lequel la moitié des aires de stationnement doit être réalisé en garage couvert, et à l'exception des équipements publics et autres cas non prévus ci-après, 70 % au moins des aires de stationnement seront réalisées en ouvrage.

Dans le périmètre défini par l'orientation d'aménagement relative aux normes de stationnement autour de la gare ferroviaire, il doit être aménagé au minimum :
- 0,5 place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, et des résidences universitaires ;
- une place de stationnement pour les autres logements.

1 – Habitations (en dehors de ce périmètre)
- Habitat collectif et intermédiaire: il doit être aménagé au moins 1.8 aire de stationnement par unité de 74 m² de SP affectée au logement ~~dont la moitié en garage couvert~~.
- Habitat individuel : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de 110 m² de SP affectée au logement dont la moitié en garage couvert.

2 - Autres constructions
En tout état de cause, les normes minimales suivantes doivent être appliquées dans tous les secteurs pour :

- les commerces autorisés:	1 emplacement / 25 m2 de vente
- les bureaux :	1 emplacement / 25 m2 de SP
- les restaurants:	1 emplacement / 10 m2 restauration
- les hôtels:	1 emplacement / 2 chambres
- les bâtiments scolaires :	1 emplacement / 3 emplois
- les activités (industrie, artisanat ..)	1 emplacement / 30 m2 SP hors surfaces dévolues au stockage)

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Toutefois pour les constructions localisées à proximité d'une ligne de transport en commun (à moins de 300 m d'un arrêt) ou en cas d'impossibilité dument constatée, une diminution maximum de 10% du nombre des emplacements normalement dûs pourra être admise. Dans le périmètre autour de la gare défini par l'orientation d'aménagement, cette réduction ne sera pas applicable aux logements.

Pour les équipements publics et autres cas non prévus : le nombre et la localisation des stationnements doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

3 -Stationnement des cycles :
Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

- Habitation :	~~1.5 % de la SP~~ 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
- Bureaux :	1,5 % ~~1 %~~ de la SP
- Services publics ou d'intérêt collectif :	1% de la SP
- Autres constructions :	0.5% de la SP

Dans le secteur UGh :

Le nombre des stationnements et leur localisation devra résulter d'une étude spécifique quantifiant les besoins suivant les publics concernés et les pointes d'occupation.
L'étude prendra également en considération le stationnement des vélos.

Article UG 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

Espaces libres

- ~~La totalité de la surface non construite de la parcelle, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallage, pavage, pelouse) ou, notamment dans la zone UGh, conservée en l'état si cette surface dispose déjà de qualités paysagères à préserver.~~
- ~~L'aménagement des espaces extérieurs sera adapté à l'importance de l'immeuble à construire et à sa destination.~~
- Plantations
- Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres abattus devront être au moins remplacés et un schéma de plantation devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

Dans le secteur UGdm
Disposition générale :
- Pour toute opération à vocation principale d'habitation, le coefficient minimal de biotope est fixé à 30% de la superficie de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.
- La part de la surface éco-aménageable réalisée en pleine terre doit correspondre à 30% minimum de la surface des espaces non bâtis de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.
- L'espace végétalisé doit être majoritairement réalisé d'un seul tenant. En cas d'espace végétalisé préexistant, sa conservation peut être exigée en partie ou en totalité.

Dispositions particulières :
- Sont exclus du champ d'application du coefficient minimal de biotope, les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m², ainsi que les travaux de réhabilitation ou d'extension sans création d'emprise au sol.
- Pour les unités foncières dont la superficie est comprise entre 300 et 500 m², le coefficient minimal de biotope est porté à 20 %. La part de la surface éco-aménageable réalisée en pleine terre doit correspondre à 20% minimum de la surface des espaces non bâtis de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.
- Pour les unités foncières déjà urbanisées et dont la surface éco-aménagée avant aménagement est inférieure à la règle, le coefficient minimal de biotope est fixé à 30 %, sans obligation minimale de pleine terre.

En dehors des secteurs UGh et UGdm
Disposition générale :
- Pour toute opération à vocation principale d'habitation, le coefficient minimal de biotope est fixé à 40% de la superficie de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.
- 30% minimum de la surface éco-aménageable doit être constituée d'espace vert en pleine terre.
- L'espace végétalisé doit être majoritairement réalisé d'un seul tenant. En cas d'espace végétalisé préexistant, sa conservation peut être exigée en partie ou en totalité.

Dispositions particulières :
- Sont exclus du champ d'application du coefficient minimal de biotope, les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m², ainsi que les travaux de réhabilitation ou d'extension sans création d'emprise au sol.
- Pour les unités foncières dont la superficie est comprise entre 300 et 600 m², le coefficient minimal de biotope est porté à 20 % de l'unité foncière. 30% minimum de la surface éco-aménageable doit être constituée d'espace vert en pleine terre.

- Pour les unités foncières déjà urbanisées et dont la surface éco-aménagée avant aménagement est inférieure à la règle, le coefficient minimal de biotope est fixé à 40 %, sans obligation minimale de pleine terre.
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les façades végétalisées et les toitures végétalisées seront interdites si elles sont de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou de ses abords. Dans ce cas, si les autres solutions de végétalisation ne permettent pas de répondre en totalité au coefficient de biotope, celui-ci ne s'appliquera que dans la mesure des possibilités techniques.

Un coefficient tenant compte de la qualité environnementale des espaces est appliqué dans le calcul des surfaces éco-aménageables :

	Coefficient
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures végétalisées et espaces verts sur dalle dont l'épaisseur de terre est supérieure ou égale à 80 cm	0,7
Toitures végétalisées et espaces verts sur dalle dont l'épaisseur de terre est inférieure à 80 cm, murs végétalisés et dalles de treillis pelouse	0,5

- Aires de stationnement
- Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'au moins une unité pour 6 emplacements.
- Pour les aires importantes de la zone UGh, cette contrainte quantitative ne vaut pas principe de composition. En outre, un traitement différencié devra permettre, le cas échéant, d'identifier les secteurs de stationnement utilisés de façon permanente et privilégiée de ceux en complément fréquemment disponibles. Il s'agira ainsi d'intégrer la composante stationnement dans la composition d'ensemble des espaces extérieurs en permettant l'expression graduée des usages et de l'éloignement par rapport aux bâtiments desservis.

~~SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article UG 14 :~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol sont déterminées par l'application des articles UG 3 à UG 13.~~

Chapitre 3

Zone UD

Caractère de la zone

Zone urbaine équipée à vocation principalement résidentielle où les constructions d'habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées et d'habitats intermédiaires ou de petits collectifs sont autorisées en ordre discontinu.
Zone pouvant accueillir les bâtiments et équipements publics de toute nature.
Zone comportant un sous secteur UDn de faible densité destiné à recevoir des habitations individuelles isolées.

Certains secteurs de ces zones sont exposés à des risques naturels :
- G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
- G2, soumis à un aléa moyen de glissement de terrains.
- G3, soumis à un aléa fort de glissement de terrains.
- V2, soumis à un aléa moyen d'inondation par ruissellement sur versant.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.
(voir document n°7 en annexe du PLU « informations risques et nuisances » et fiches conseils associées dans le sous dossier 7.1).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- Les activités nuisantes pour le voisinage soumises ou non à déclaration et autorisation au titre des installations classées (bruit, odeurs, fumées,…) ;
- La création de constructions à usage agricole (même non classées) ainsi que celles destinées à l'élevage d'animaux (poulaillers, clapiers, chenils…) ;
- Les garages non inscrits dans les politiques de déplacement ou qui ne constituent pas une annexe de l'habitation, les batteries de garages dont chaque box et les aires de stationnement dont chaque emplacement se dessert directement sur la voie publique ;
- Les terrains de camping, stationnement de caravane… visés aux articles R.111-30 à R.111-43 du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature (véhicules, matériels agricoles, palettes…) visibles depuis l'espace public ;
- Les carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessités par la réalisation des constructions ou des aménagements autorisés.

Dans le secteur G3, toute construction est interdite

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol répondant au caractère de la zone et notamment :
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans les opérations de logement ou comportant plus de 460 m² de surfaces (SP) dédiées à l'habitat, il sera fait obligation de réaliser au minimum 15% en logements locatifs sociaux. ~~de type PLUS, PLAI, PLS...~~

Ce pourcentage s'applique à la fois au nombre de logements et à la surface de plancher de l'opération dédiée au logement. En cas de chiffre décimal, le nombre de logements est arrondi au nombre entier supérieur à partir de 0,5 inclus.

- Les activités artisanales et de services, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les activités commerciales :
- dans la partie comprise dans l'espace préférentiel de développement (EPD) les commerces répondant aux besoins ~~du ou des quartiers dans la limite de 500m² maximum de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 3 000 m² de surfaces de ventes.~~ du quartier, dans la limite de 170 m² de surface de vente par unité et 800 m² par ensemble commercial ;
- dans la partie hors espace préférentiel de développement ~~EPD~~ les commerces répondant aux besoins ~~du ou des quartiers dans la limite de 300 m² maximum de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 1 500 m² de surfaces de ventes.~~ du quartier, dans la limite de 120 m² de surface de vente par unité et 500 m² par ensemble commercial.

- Les installations classées pouvant justifier de leur implantation en milieu urbain ;
- L'extension des bâtiments à usages agricoles, existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas ou n'augmente pas les nuisances pour les habitations voisines ;

- L'extension d'installations classées, d'entrepôts et de bâtiments d'activités artisanales ou industrielles existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas ou n'augmente pas les nuisances pour les habitations voisines ;
- La réalisation de la voirie d'accès au futur centre hospitalier de Voiron reliant la RD 1076 à l'Ouest à la RD 1075 (avenue du 8 MAI 1945) à l'Est y compris les affouillements et exhaussements nécessaires
- L'aménagement de surfaces destinées à l'habitation dans les volumes des constructions existantes avec ou sans changement de destination ;
- Les démolitions ;

Dans les secteurs G2, V2 affectés respectivement par des aléas moyens, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas ou les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.

c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,

d) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

e) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans le secteur V2 affectés par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :
- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (Les fiches conseils associées aux risques naturels sont consultables dans le dossier de PLU annexe n°7 « informations risques et nuisances »).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 : Accès et voirie

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.
En règle générale, pour toutes constructions, les accès sur la voie publique doivent être au moins de 5 m de large sur une profondeur de 5 mètres à leur débouché.
Cette largeur peut être augmentée dans le cas d'opération de plus d'un logement ou si la voie d'accès présente une longueur supérieure à 10m ou diminuée si les conditions de desserte sont jugées satisfaisantes.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :
Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement pour les rendre conformes à la législation et à la réglementation en vigueur.
En cas d'absence de réseaux d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement à un réseau existant, un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis dans l'attente du raccordement au réseau à venir et avec l'accord du concessionnaire.
Eaux pluviales :
Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement séparatif, le collecteur d'eaux pluviales ne doit recevoir que ces seules eaux.
L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis a des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, aux dispositifs d'infiltration et de rétention, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

3 – AUTRES RESEAUX :
Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (éléctricité, téléphone, gaz…) doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée ou de coût hors de proportion avec les aménagements prévus.

~~Article UG5 : Surface minimale des terrains constructibles~~

~~Sans objet sauf nécessités techniques liées à la mise en place de dispositifs spécifiques d'assainissement autonome avec infiltration.~~

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, toute implantation de construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les règles d'alignement énoncées précédemment s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassés de toiture…) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 m de débord.
- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, sous réserve que les motivations soient argumentées en référence aux constructions voisines participant du même espace public (voies, places…) ou en cohérence avec un projet d'ensemble de requalification de cet espace.
En outre, des constructions à l'alignement ou dans la marge de recul peuvent être admises pour des édicules divers participant des équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (transformateurs, aires à containers…).

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (hors les passées de toiture dans la limite de 0.50 m) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative et ceci le long d'une seule limite à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m pour les murs pignons (3 m. à l'égout du toit ou sur toitures terrasses) et leur longueur 8 m.
Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de le construction existante et leur longueur peut être étendue à celle du bâtiment existant.
Les bâtiments isolés annexes à l'habitation ne pourront pas être implantés à une distance de la limite inférieure à la moitié de leur hauteur.
Les piscines seront implantées à au moins 3 m de ces limites.

Les bâtiments destinés à accueillir des activités sont implantés selon la même règle, sous réserve que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies édictées en fonction de la nature des activités exercées. Par ailleurs des règles plus contraignantes pourront être imposées en fonction des normes et contraintes de sécurité.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être exigée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, de sécurité, d'accessibilité, d'architecture et d'urbanisme.

Article UD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments d'habitation (hors passées de toitures,dans la limite de 1 m.) ne peut excéder 50 % de la surface totale du tènement concerné.
Toutefois, des emprises supplémentaires seront possibles sur motivation argumentée et dans les limites du respect des autres articles de ce règlement.
Notamment, en cas de construction sur une parcelle de faible surface incluse dans un tissu préexistant et lorsque le C.E.S. maximum déterminé précédemment ne permet pas la réalisation d'une construction principale que rendrait possible l'application de toutes les autres règles d'urbanisme.

Pour des constructions affectées à des activités artisanales, commerciales ou de services, ou la réalisation d'équipements publics, on ne tiendra pas compte du C.E.S. maximum défini précédemment sous réserve de répondre aux autres règles du présent règlement (notamment la règle UD 12 relative au stationnement des véhicules et UD 13 relative aux espaces libres et plantations).

Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).
La hauteur maximale des constructions est définie comme suit :
Habitations individuelles isolées : 7m. à l'égout du toit et 10m. au faîtage.
Habitat intermédiaire et petit collectif : 11m. sur acrotère ou 12m. au faîtage.

Pour toutes les autres constructions la hauteur ne peut excéder 10 m au faîtage.
Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que chateaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Règles de hauteur sur les limites séparatives :
- En cas d'implantation sur une limite séparative non précédemment construite la hauteur maximum est fixée à 4m pour un mur pignon, 3 m à l'égout de toit ou sur toitures terrasses.
- Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum du nouveau bâtiment sur la limite sera au plus égale à celui de la construction déjà édifiée sur ladite limite sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée.
(Voir ci-après, en fin de réglement de zone, le croquis en coupe précisant le gabarit de la constructibilité résultant de l'application concomitante des règles 7 et 10 du présent règlement).

Article UD 11 : Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

En règle générale les projets doivent :
- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

Ces dispositions s'appliquent notamment en termes d' harmonie d'aspect et de couleur pour les couvertures, les enduits et parements extérieurs, les menuiseries extérieures et les occultations.

Remblais et déblais
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique et sans la possibilité d'une meilleure adaptation au sol de la construction projetée.

- Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.
- Tout apport de terre à moins de 2 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènements éventuels.

Clôtures
- Les clôtures devront dans la mesure du possible prendre en compte les contraintes de continuité avec les clôtures avoisinantes.
- Leur hauteur est limitée à 1m50 hors tout au dessus du sol.

Cette hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'il s'agit de terrains affectés à l'usage d'activités

Article UD 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. A l'exception de l'habitat individuel pour lequel la moitié des aires de stationnement doit être réalisé en garage couvert, et à l'exception des équipements publics et autres cas non prévus ci-après, 70 % au moins des aires de stationnement seront réalisées en ouvrage.

Dans le périmètre défini par l'orientation d'aménagement relative aux normes de stationnement autour de la gare, il doit être aménagé au minimum :
- 0,5 place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, et des résidences universitaires ;
- une place de stationnement pour les autres logements.

1 – Habitations (en dehors de ce périmètre)
- Habitat collectif et intermédiaire : il doit être aménagé au moins 1.8 aire de stationnement par unité de 74 m² de SP affectée au logement ~~dont la moitié en garage couvert.~~
- Habitat individuel : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de 110 m² de SP affectée au logement ~~dont la moitié en abri ou garage couvert~~.

2 - Autres constructions
- Les normes minimales suivantes doivent être appliquées pour :

- les commerces autorisés :	1 emplacement / 25 m2 de vente
- les bureaux :	1 emplacement / 25 m2 de SP
- les restaurants :	1 emplacement / 10 m2 restauration
- les hôtels :	1 emplacement / 2 chambres
- les activités (industrie, artisanat..) :	1 emplacement/ 30 m2 SP (hors surface de stockage)

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Toutefois pour les constructions localisées à proximité d'une ligne de transport en commun (à moins de 300 m d'un arrêt) ou en cas d'impossibilité dument constatée, une diminution maximum de 10% du nombre des emplacements normalement dûs pourra être admise. Dans le périmètre défini par l'orientation d'aménagement relative aux normes de stationnement autour de la gare ferroviaire, cette réduction ne sera pas applicable aux logements.

Pour les équipements publics et autres cas non prévus : le nombre et la localisation des emplacements des stationnements doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

3 -Stationnement des cycles :
Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé

de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

- Habitation :	~~1,5 % de la SP~~ 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
- Bureaux :	1,5 % ~~1 %~~ de la SP
- Services publics ou d'intérêt collectif :	1% de la SP
- Autres constructions :	0.5% de la SP

Article UD 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

Espaces libres

- ~~La totalité de la surface non construite de la parcelle, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité en privilégiant l'infiltration des eaux de pluie (dallage perméable, pavage, pelouse).~~

Disposition générale :
- Pour toute opération à vocation principale d'habitation, le coefficient minimal de biotope est fixé à 40% de la superficie de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.
- 50% minimum de la surface éco-aménageable doit être constituée d'espace vert en pleine terre.
- L'espace végétalisé doit être majoritairement réalisé d'un seul tenant. En cas d'espace végétalisé préexistant, sa conservation peut être exigée en partie ou en totalité.

Dispositions particulières :
- Sont exclus du champ d'application du coefficient minimal de biotope, les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m², ainsi que les travaux de réhabilitation ou d'extension sans création d'emprise au sol.
- Pour les unités foncières dont la superficie est comprise entre 300 et 600 m², le coefficient minimal de biotope est porté à 30 % de la superficie de l'unité foncière. 50% minimum de la surface éco-aménageable doit être constituée d'espace vert en pleine terre.
- Pour les unités foncières déjà urbanisées et dont la surface éco-aménagée avant aménagement est inférieure à la règle, le coefficient minimal de biotope est fixé à 40 %, sans obligation minimale de pleine terre.
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les façades végétalisées et les toitures végétalisées seront interdites si elles sont de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou de ses abords. Dans ce cas, si les autres solutions de végétalisation ne permettent pas de répondre en totalité au coefficient de biotope, celui-ci ne s'appliquera que dans la mesure des possibilités techniques.

Un coefficient tenant compte de la qualité environnementale des espaces est appliqué dans le calcul des surfaces éco-aménageables :

	Coefficient
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures végétalisées et espaces verts sur dalle dont l'épaisseur de terre est supérieure ou égale à 80 cm	0,7
Toitures végétalisées et espaces verts sur dalle dont l'épaisseur de terre est inférieure à 80 cm, murs végétalisés et dalles de treillis pelouse	0,5

Plantations

- Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres abattus devront être au moins remplacés et un schéma de plantation devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'au moins une unité pour 6 emplacements.

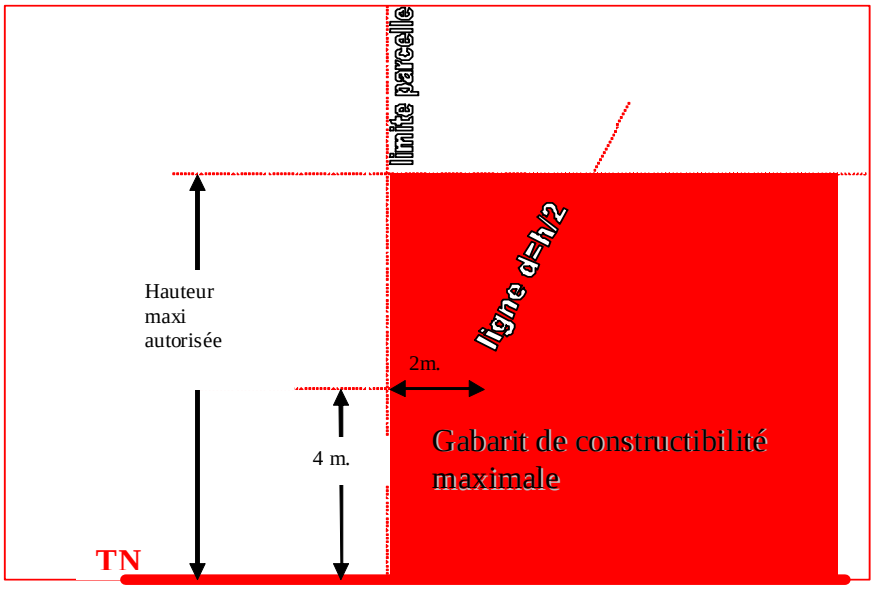
~~SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol~~

~~Il n'est pas fixé de COS pour la zone UD sauf pour le secteur Udn où le COS maximum est fixé à 0,15.~~

Gabarit de constructibilité:

Application des articles UD7 et UD10 (Hors cas de construction mitoyenne existante)



Chapitre 4

ZONE UH

Caractère de la zone UH

Il s'agit d'une zone urbanisée sous forme de hameaux à conforter et dont l'équipement général n'est pas prévu d'être renforcé.
L'appellation « hameaux » générant le codicille « H » recouvre des situations disparates.
Il s'agit globalement de regroupement de constructions.
Mais ces derniers peuvent être la résultante d'anciens hameaux issus d'une occupation humaine liée à l'activité agricole privilégiant cette forme agglomérée d'occupation de l'espace et aujourd'hui reconquise en tout ou partie par des populations urbaines plébiscitant cette forme d'habitat …
Comme ils peuvent être aussi le résultat d'un mitage circonscrit par le zonage d'urbanisme en vigueur depuis plusieurs dizaines d'années, produisant ou prévoyant des formes relativement distendues de l'agglomération des constructions, qu'il convient de limiter.
Comme ils peuvent être aussi un mixte des deux situations décrites conjuguant le legs des formes passées (hameau initial) et son expansion récente et prévue au document d'urbanisme.

- Zone comprenant un secteur UHm correspondant aux hameaux du Grand Souillet, Mollard, Petit Souillet, Rousset, de la Pensière, en secteur UH et soumis aux dispositions de la loi Montagne, lequel secteur comprenant un sous secteur UHmpce correspondant au périmètre de protection éloigné du captage dit du Petit Souillet .

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :

- G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
- G2, soumis à un aléa moyen de glissement de terrains.
- T1, soumis à un aléa faible de crues torrentielles.
- V2, soumis à un aléa moyen d'inondation par ruissellement sur versant.
- V3, soumis à un aléa fort d'inondation par ruissellement sur versant.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (fiches conseils dans le dossier 7 « informations risques et nuisances » du dossier de PLU).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les installations soumises à autorisation et les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts sauf ceux liés aux activités agricoles ou forestières, les garages et abris de jardins isolés ne constituant pas une annexe à l'habitation ou à l'activité et les stationnements de caravanes de plus de trois mois.

Dans le secteur V3**,** toute construction est interdite

Article UH.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition:
- de ne pas imposer par leur situation ou leur importance la réalisation d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;
- de ne pas compromettre le caractère de la zone.

En outre, dans le secteur UHm les constructions doivent s'inscrire dans la continuité de l'urbanisation existante en justifiant la distance à la construction la plus proche au regard des caractéristiques dimensionnelles du hameau dont elles seraient l'extension.

- Dans les opérations de logement ou comportant plus de 460 m² de surfaces (SP) dédiées à l'habitat, il sera fait obligation de réaliser au minimum 15% en logements locatifs sociaux. ~~de type PLUS, PLAI, PLS...~~
Ce pourcentage s'applique à la fois au nombre de logements et à la surface de plancher de l'opération dédiée au logement. En cas de chiffre décimal, le nombre de logements est arrondi au nombre entier supérieur à partir de 0,5 inclus.

- Les installations classées soumises à simple déclaration ne doivent pas entraîner de nuisances ou de dangers pour le voisinage.
- Les constructions et l'aménagement de surfaces d'activités : artisanat, commerces répondant aux besoins ~~du ou des quartiers dans la limite de 300 m² de surface de vente par unité et 1500 m² de surfaces de ventes cumulées par opération~~ du quartier, dans la limite de 120 m² de surface de vente par unité et 500 m² par ensemble commercial, de bureaux ou hôtellerie sont autorisées dans la mesure ou ils confortent le caractère de la zone et sont compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone.

En outre, dans le secteur UHmpce :

- La création de bâtiments liés à l'activité agricole ne devra induire ni rejet ni infiltration d'eaux souillées. Elle fera l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le captage qui sera établie sous l'autorité du service de l'Etat compétent en matière de salubrité publique ;
- la création de stockage de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux y com pris les stockages temporaires, fera l'objet d'une demande d'autorisation auprés du service de l'Etat compétent en matière de salubrité publique ; excepté pour les stockages de fuel à usage familial qui devront être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention) et non enfouis ;
- les projets d'activités soumises à la réglementation sur les installations classées autres que les dépôts de déchets, feront l'objet d'une étude d'impacts et de danger vis-à-vis de la ressource en eau pour tous les risques de rejets polluants chroniques ou accidentels, préalablement à l'avis du CODERST et à la charge du demandeur ;

- Les dépôts de déchets ne pourront être autorisés que s'ils ne sont pas soumis à la réglementation ICPE et seulement après étude d'impacts et avis du CODERST.

- Dans les secteurs G2, V2 affectés respectivement par des aléas moyens, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas ou les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.

c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation

d) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

e) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs V2 affectés par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :
- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans le secteur T1 (UHm) affecté par un aléa faible de crues torrentielles, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:
- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches n°3 bis et 0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (Les fiches conseils associées aux risques naturels sont consultables dans le dossier de PLU annexe n°7 « informations risques et nuisances »)

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UH.3 - Accès et voirie

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.
Sauf indication explicite portée aux documents graphiques ou aux plans d'alignement dûment approuvés, l'emprise des voies communales est en principe fixée à 8 m (soit 4 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée).
Les parties de terrains situées dans l'emprise ainsi créée, devront être terrassées ou remblayées au niveau de la voie.

Article UH 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, il sera mis en place un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur assainissement.
En outre dans ce dernier cas et dans le secteur UHmpce l'avis de DDASS après étude géologique sera requis.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales recueillies indépendamment des eaux usées. Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement séparatif, le collecteur d'eaux pluviales ne doit recevoir que ces seules eaux.
L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis a des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, aux dispositifs d'infiltration, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

~~Article UH 5 – Caractéristiques des terrains~~

~~En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif la surface des terrains et leur configuration doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation et aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.~~

Article UH.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières précisées par les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.
Toutefois, des constructions à l'alignement ou dans la marge de recul pourront être admises pour des édicules divers participant à des équipements collectifs d'accompagnement des voies et espaces publics (transformateurs, aires à containers, etc...).

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des zones non aedificandi pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas les conditions de circulation sur ces voies : visibilité, accès, élargissement éventuel…

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de débordement.

Article UH.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De façon générale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de débordement.

Dans le cas où il existe un bâtiment mitoyen implanté en limite parcellaire, la construction en limite sera autorisée sur la longueur de ce bâtiment mitoyen.

Dans le cas d'extension d'un bâtiment existant implanté en limite ou à moins de 4 mètres de la limite de propriété, son extension dans les mêmes conditions sera admise sur une longueur de 6 m maximum.

Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardin) peuvent être édifiées jusqu'en limite séparative et ceci le long d'une seule limite séparative ou en un seul angle.
Les piscines seront implantées à au moins 3 m de ces limites.

Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UH.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UH.10 - Hauteur maximale des constructions

Pour toute construction principale, la hauteur est limitée à 7 m mesurée à l'égout du toit ou à 10 m mesurée au faîtage du toit.
La hauteur des constructions annexes n'excédera pas 4 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que chateaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article UH 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est applicable. : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments) ;
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

Les toitures en tuile seront de couleur rouge vieilli sauf autre choix justifié par une meilleure intégration dans le site.
Les volumes créés doivent s'adapter à la forme du terrain sur lequel ils sont implantés, les remblais ou déblais excessifs au regard de la topographie sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

Dispositions particulières pour les constructions destinées à accueillir des activités
Les toitures à un seul pan sont interdites ainsi que les toitures en terrasse. Les pans des toitures doivent avoir une inclinaison supérieure à 15 %.

Clôtures :
Les clôtures à claire-voie, en bordure du domaine public sont doublées d'une haie vive d'essences locales différentes.
Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m hors tout au-dessus du sol.
Cette hauteur maximale est portée à 2 m lorsqu'il s'agit de terrains affectés à l'exercice d'activités.

Article UH.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire, doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. A l'exception de l'habitat individuel pour lequel la moitié des aires de stationnement doit être réalisé en garage couvert, et à l'exception des équipements publics et autres cas non prévus ci-après, 70 % au moins des aires de stationnement seront réalisées en ouvrage.

1 - Habitations
- Habitat collectif et intermédiaire : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de 74 m² de SP affectée au logement ~~dont la moitié en garage couvert~~.
- Habitat individuel : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de 110 m² de SP affectée au logement ~~dont la moitié en garage couvert~~.

Pour les constructions à usage d'activités, il sera exigé:
- 1 emplacement par 25 m² de surface de vente pour les activités commerciales :
- 1 emplacement par 30 m² de SP pour les autres activités (les surfaces affectées exclusivement à l'entrepôt ou au stockage n'étant pas prises en compte).

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Les aires de stationnement non intégrées dans les constructions devront s'inscrire dans l'environnement proche et lointain, participer à la qualification des espaces extérieurs et à l'intégration de l'opération projetée, le tout en cohérence avec le caractère de la zone.
Un traitement adéquat est exigé (nature des revêtements de surface, limitation de l'imperméabilisation des sols, talus et mouvements limités…).

-Stationnement des cycles :
Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

- Habitation :	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
- Bureaux :	1,5 % de la SP
- Services publics ou d'intérêt collectif :	1 % de la SP
- Autres constructions :	0.5% de la SP

Article UH.13 - Espaces libres et plantations

Tout espace non affecté à une construction, à une aire de stationnement ou à un aménagement minéral, doit bénéficier d'une conception maîtrisée : traité en jardin, engazonné, s'interdisant l'introduction d'espèces invasives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

~~Article UH 14 – Coefficient d'Occupation du Sol~~

~~Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités, le COS est fixé à 0,20, ou à 150 m² SP (138 m2 de SP pour les habitations) pour les terrains dont la surface est insuffisante pour atteindre ce seuil.~~

~~Pour les constructions aménagées dans leur volume et leurs extensions autorisées au titre de l'article UH 1 alinéa, il n'est pas fixé de COS.~~

~~En cas de sinistre et de reconstruction dans les conditions définies à l'artlcle UH.1 d'un bâtiment dépassant le COS ou la SP autorisée dans la zone, la reconstruction sera autorisée à concurrence de la SHON existante avant sinistre.~~

~~Pour les équipements publics ou installations d'intérêt général à but non commercial, il n'est pas fixé de COS.~~

Chapitre 5

ZONE UC

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone d'activités repérée aux Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise et au Schéma de Secteur du Pays Voironnais, inscrite dans un périmètre plus vaste d'intérêt de secteur et dont la vocation commerciale (commerce de grande et moyenne surface) est à renforcer.

Cette zone n'est pas destinée à accueillir les commerces devant participer au confortement du centre ville et de ses extensions prévues, ni des commerces de proximité participant de la qualité de service des zones urbaines majoritairement occupées par de l'habitat.
A l'échelle du déplacement automobile, ce site fait figure d'entrée de ville et de front urbain.
Il s'agit donc de concilier développement urbain et protection de l'environnement ou encore activité et paysage par un aménagement de qualité ayant valeur d'exposition et faisant figure "d'entrée" pour la ville et de limite d'urbanisation.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :
- G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
- G2, soumis à un aléa moyen de glissement de terrains.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations et destinations suivantes :
- les installations industrielles ;
- les installations et extensions de toute nature incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les activités : industrie et artisanat sauf les locaux de préparation liés ou nécessaires aux commerces implantés en centre ville ;
- les entrepôts isolés et ceux ne constituant pas des locaux nécessaires à l'activité existante ;
- les commerces de proximité dans la mesure ou ils ne répondent pas aux besoins quotidiens des usagers de la zone;
- les logements non affectés au gardiennage des installations.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admis :
- les halls d'exposition ;
- le commerce de grande surface dans la mesure où il concerne principalement le commerce occasionnel de produits lourds ou volumineux (bricolage, jardinerie, équipement de la personne, de la maison), la grande distribution, la distribution de produits agricoles locaux ;
- les constructions et l'aménagement de surfaces destinées à l'habitat seulement lorsqu'il s'agit de logements strictement nécessaires au gardiennage des installations et lorsque ces derniers sont intégrés dans le volume des bâtiments, dans la limite de 83 m² de SP par logement et par opération ;
- les bureaux lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des projets existants ou autorisés et intégrés dans le volume des constructions ;
- les démolitions ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou de superstructure dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage ;
- les extensions d'installations existantes si elles sont peu ou non nuisantes.

Les installations projetées seront autorisées :
- sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en cas d'exposition à des nuisances liées au bruit (art. R.111-3-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- sous condition de produire une notice mentionnant leur intégration dans l'environnement sonore en cas d'activité génératrice de nuisances sonores (art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans les secteurs G2 affecté par un aléa moyen, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas ou les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.

c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,
d) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
e) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :
- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (Les fiches conseils associées aux risques naturels sont consultables dans le dossier de PLU annexe n°7 « informations risques et nuisances »).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - Accès et voiries

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.

Manœuvres
Il est nécessaire de trouver, sur le fonds même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation interne mentionnant les aires de rotation et de déchargement des véhicules poids lourds sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

Sauf disposition particulière prévue dans le présent article, toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics.
En outre, elle devra être conforme à la réglementation sanitaire et technique en vigueur.

Réseau eau potable
Le raccordement au réseau d'eau public est obligatoire.
Pour les eaux destinées à la consommation industrielle, le raccordement sera apprécié en fonction des prévisions des volumes de pointes et journaliers demandés. Une consommation incompatible avec la capacité du réseau entraînera le refus de permis de construire.

Assainissement
1 - *Eaux usées domestiques*

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

2 - *Eaux usées industrielles*
Le raccordement au réseau public est obligatoire après un traitement préalable et un système de contrôle adapté. L'ensemble du dispositif devra respecter la réglementation en vigueur.

3 - *Eaux pluviales*
Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.
Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. 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'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, aux dispositifs d'infiltration, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

4 - *Autres réseaux (courants fort et faible)*
Toute nouvelle installation sera réalisée en souterrain.

~~Article UC 5 - Caractéristiques des terrains~~

~~Sans objet.~~

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées en :
- confortant les alignements des façades existantes le long de la rue Louis Leprince Ringuet,
- respectant une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe de la rue Jean Monnet et de 5 m minimum en retrait de l'alignement pour les rues du Marais, Jacquart et Louis Néel.

Pour les projets comportant plusieurs bâtiments avec des implantations différentes ou décalées, l'organisation générale du bâti devra respecter les directions principales des voies.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieure à 5 m.
Toutefois, pour des raisons d'architecture et d'urbanisme (mitoyenneté, homogénéité d'un ensemble) cette distance peut être réduite ou supprimée sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est correctement assurée par ailleurs.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Elle ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie et doit ménager un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des espaces extérieurs et des constructions.

Article UC 9 - Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 80% de la surface de leur parcelle support.
Pour les lots d'une superficie supérieure à 5000 m2, ne sont pas pris en compte quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux les cuves, bassins de traitement, conduites, cheminées, tours, tous dispositifs et appareillages externes nécessaires à la bonne marche de l'installation.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 12 m hors équipements techniques (mâts, cheminées…).
Cette disposition n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité HTB>50 000 volts et faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.
Toutefois pour les bâtiments situés en proximité de talus et ayant un double accès (haut et bas) la hauteur maximale de la façade amont sera mesurée par rapport au niveau du sol amont sans que cette hauteur ne puisse dépasser 8 m.
Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que chateaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article UC 11 - Aspect extérieur

1. Dispositions générales

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme stipulant que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » demeure applicable.

Ainsi, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si :
- les volumes créés ne sont pas adaptés à la forme du terrain sur lequel ils sont implantés. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.
- dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires ou de volumétries simples, ceux-ci ne sont pas accompagnés d'un traitement de leur enveloppe extérieure traduisant une expression architecturale de qualité.
- dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment ne présente pas une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.
- le traitement des façades vues le long des voies de desserte n'exprime pas un traitement de façades principales et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.

Clôtures

Les clôtures devront conforter et contribuer à la qualité d'ensemble de la zone.

Les clôtures seront de type 3D, finitions peintes dans les teintes sombres.
Toutefois les clôtures d'une autre conception pourront être admises à condition d'être partie intégrante d'une recherche paysagère.
Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m hors tout à l'aplomb du sol.

Eclairage extérieur
Un éclairage nocturne et approprié de mise en valeur des bâtiments et des espaces extérieurs est obligatoire avec un dispositif de coupure ou de modulation en fonction des périodes nocturnes.

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

Article UC 12 - Stationnement

Pour les commerces entrant dans les catégories visées par l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des stationnements ne devra pas excéder une fois et demi la surface hors œuvre des bâtiments affectés au commerce.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement obligatoire est calculé de la manière suivante :
- Une place de stationnement par 50 m2 de SP pouvant être porté à une place pour 30 m2 pour les bâtiments d'activité tertiaire.
Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Les zones de stationnement et de circulation recevront obligatoirement un traitement de surface évitant l'entraînement, par le ruissellement, des matériaux constitutifs du revêtement.
Ce traitement devra également mettre en valeur la variété des usages et valoriser la circulation des piétons et des cycles.
Les places de stationnement seront obligatoirement marquées et si leur traitement de surface est identique à celui des circulations véhicules, leurs longueurs limitées (chasse-roues).
Ces zones de stationnement devront être agrémentées d'arbres à hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.
Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.

-Stationnement des cycles :
Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

- Habitation :	~~1.5 % de la SP~~ 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
- Bureaux :	1,5 % ~~1 %~~ de la SP

- Services publics ou d'intérêt collectif : 1% de la SP
- Autres constructions : 0.5% de la SP

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant, tous les espaces libres non utilisés de chaque lot doivent être obligatoirement engazonnés, plantés d'arbres à hautes tiges, d'arbustes, de végétations rampantes entretenues.

Les lauriers cerises, thuyas, arbres dorés ou bleus sont à proscrire. Les végétaux naturels recommandés sont les chênes, charmes, noisetiers, cerisiers, cornouillers, aubépines et aulnes.
Les espaces verts devront préférentiellement être implantés en bordure des voies sauf dispositions contraires permettant de respecter et conforter un principe de composition à l'échelle de l'ensemble de la zone ou d'un secteur spécifique.

Les zones de stockage, de dépôts de matériels et de matériaux seront aménagés pour être non visibles du domaine public.

~~SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article UC 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles UC 3 à UC 13.~~
~~La SP maximale des logements de fonction ou de gardiennage est fixée à 83 m² par logement et par opération.~~

Chapitre 6

ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'activité inscrite dans un secteur plus vaste d'intérêt de région urbaine (ou de secteur) à proximité immédiate de la voie de contournement Ouest constituant une limite d'urbanisation.

Elle se divise en deux parties l'une dite du Parvis au Nord de la voie ferrée et l'autre dite de Champfeuillet en cours d'aménagement au Sud de la voie ferrée.
A l'échelle du déplacement automobile, ce site fait figure d'entrée de ville et de front urbain.
Il s'agit donc de concilier développement urbain et protection de l'environnement ou encore activité et paysage par un aménagement de qualité ayant valeur d'exposition et faisant figure "d'entrée" ou de limite d'urbanisation convenablement traitée.
La conception générale des aménagements et des constructions s'est appuyée sur la valorisation des points de vue de l'automobiliste ou du passant depuis les voies de circulation et sur la maîtrise de la qualité des espaces et façades exposées à ces vues.

Division en secteurs

PARVIS : application des règles générales

CHAMPFEUILLET :
L'objectif général de qualité, pour être poursuivi, impose de considérer le site dans ses variations pour y adapter au cas par cas, les règles générales arrêtées pour la zone.
Il a été ainsi défini dans la zone de Champfeuillet huit secteurs référencés sur le document graphique dont deux se divisent, l'un en deux, l'autre en trois îlots.

Secteur repéré A 1
Secteur soumis à enjeux particuliers du fait de sa situation en haute visibilité depuis le rond-point et du fait de sa topographie en amphithéâtre.
Dans un contexte général de haute qualité de traitement, ce secteur en vitrine est l'endroit où l'exigence architecturale est primordiale.
- Ainsi, il n'est pas imposé d'alignement, mais en contrepartie la qualité architecturale sera appréciée au plus près des conditions restrictives exprimées à l'article 11.
- Par ailleurs, les stationnements devront être masqués, ou à l'arrière des bâtiments, pour un observateur placé sur le rond-point.
- Secteur avec assainissement autonome ou possibilité de relèvement pour assainissement col-

lectif avec raccordement sur la rue du Placyre.

Secteur repéré A2 (cas général)
Application des règles générales de la zone avec assainissement collectif.

Secteur repéré A3
Secteur très visible depuis la voie de contournement.
- Les accès étant situés sur le chemin des Essarts, le traitement des façades "arrières" donnant sur la voie de contournement devra leur conférer le statut de façades principales. Ces façades seront implantées parallèlement à la voie de contournement et à 35 m. de son axe.
- Les espaces extérieurs contigus à la voie de contournement sont exposés en vue plongeante et réclament une attention particulière. Leur traitement respectera les grands principes de composition et d'obéissance géométrique par rapport à la voie (rythme et alignement).
- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée à la côte 341 NGF.
- Assainissement collectif.

Secteur repéré A4
- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée par îlots.
- Assainissement collectif.
Sous secteur A4-1.
- Implantation des bâtiments imposée en retrait par rapport à l'alignement suivant marge de recul de 20 m. portée au document graphique et limitant les zones constructibles.
- Stationnement des véhicules privilégié devant les façades principales et dans la marge de recul des constructions.
- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée à la côte 342 NGF.
Sous secteur A4-2.
Cas général du A4
- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée à la côte 341 NGF.
Sous secteur A4-3.
- Implantation des bâtiments imposée et traitement d'angle :
Implantation imposée en retrait de l'alignement suivant marge de recul réduite à 5 m. et traitement de l'angle par retour imposé jusqu'à l'alignement du sous secteur voisin (A4-1).
- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée à la côte 342 NGF.

Secteur repéré A5
Secteur en rotule marquant la fin de la zone d'activité et annonçant la transition avec le quartier résidentiel voisin.
- Implantation en retrait par rapport à l'alignement suivant marge de recul de 11 m portée au document graphique et limitant la zone constructible.
- Obligation de traitement architectural du rapport frontal à la voie d'accès.
- Traitement d'angle pour qualifier un secteur en entrée de zone pour une arrivée depuis le quartier résidentiel voisin.
- Assainissement collectif.

Secteur repéré B1
Visible depuis la voie de contournement, ce secteur est soumis à des contraintes de :
- Traitement des façades "arrières" (par rapport aux accès situés chemin de Montollier) en façades principales avec implantation parallèlement à la voie de contournement Ouest et à 35m. de son axe.
- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée à la côte 344 NGF.
- Possibilité de traitement des stationnements et dépôts sur partie aval des terrains par léger talutage et végétalisation des limites basses des tènements respectant les grands principes de composition et d'obéissance géométrique par rapport à la voie de contournement Ouest (rythmes et alignement).
- Assainissement collectif.

Secteur repéré B2
Secteur soumis à enjeux particuliers du fait de sa situation en haute visibilité depuis le rond-point.
Dans un contexte général de haute qualité de traitement, ce secteur en vitrine est l'endroit où l'exigence architecturale est primordiale.
- Traitement architectural des façades vues depuis la voie de contournement avec implantation parallèlement à la voie et à 35m. de son axe.
- Implantation libre pour bâtiments et retours coté rond-point, mais forte contrainte de qualité architecturale.
- Le traitement des espaces extérieurs vus depuis les axes principaux (voie et rond-point) devra participer à la mise en valeur des bâtiments.
- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée à la côte 343 NGF.
- Secteur avec assainissement autonome ou possibilité de relèvement pour assainissement collectif avec raccordement chemin de Montollier.

Secteur repéré B3
- Idem cadre général avec assainissement autonome.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes.
- Les installations commerciales sauf la restauration associée à l'hôtellerie et celles répondant aux besoins des usagers de la zone.
- Les installations industrielles pouvant entraîner une incommodité du fait de nuisances sonores ou visuelles (dépôts de matériel).
- Les installations de toute nature incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les logements qui ne seraient pas affectés à la direction et au gardiennage ou ne respectant pas la surface maximale précisée à l'article UE 14 ou non intégrés dans le volume des installations.
- Les activités artisanales sur la partie CHAMPFEUILLET.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Habitat : dans la limite de 83 m² SP et d'un logement par opération, les logements strictement nécessaires au gardiennage et à la direction des installations lorsque ces derniers sont intégrés dans le volume des bâtiments ;
Artisanat : sur la partie Parvis uniquement.

Nuisances sonores et protection de l'environnement :
Dans les secteurs proches des grands axes et/ou des secteurs résidentiels, les installations projetées seront autorisées:
- sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en cas d'exposition à des nuisances liées au bruit,
- sous condition de produire une notice mentionnant leur intégration dans l'environnement sonore en cas d'activité génératrice de nuisances sonores (art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions spécifiques à CHAMPFEUILLET
La SP maximale de la zone est fixée à : 63 905 m². Elle est répartie selon les secteurs de la manière suivante:
Secteur A1 : 14 778 m² ; Secteur A2: 3 414 m² ; Secteur A3: 6 241 m² ; Secteur A4 : 17 064 m² ; Secteur A5: 3 760 m² ; Secteur B1: 8 225 m² ; Secteur B2: 9 294 m² ; Secteur B3 : 1 500 m².

Dans la limite de la SP globale de la zone, il est possible de transférer des droits à construire d'un secteur à l'autre. Néanmoins l'occupation maximale du sol résultera de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - Accès et voirie

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.
Manœuvres
Il est nécessaire de trouver, sur le fonds même, les emplacements suffisants pour permettre les

manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.
Un plan de circulation interne mentionnant les aires de rotation et de déchargement des véhicules poids lourds sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

Sauf disposition particulière prévue dans le présent article, toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics.
En outre, elle devra être conforme à la réglementation sanitaire et technique en vigueur.

Réseau eau potable
Le raccordement au réseau d'eau est obligatoire.
Pour les eaux destinées à la consommation industrielle, le raccordement sera apprécié en fonction des prévisions des volumes de pointes et journaliers demandés. Une consommation incompatible avec la capacité du réseau entraînera le refus de permis de construire.

Assainissement
1 - *Eaux usées domestiques*
Le raccordement au réseau public est obligatoire.
Dispositions spécifiques :
En cas d'inexistence du réseau et sur Champfeuillet dans les secteurs A1, B2 et B3, pour les parcelles supérieures à 1 000 m2, il pourra être mis en oeuvre un dispositif d'assainissement autonome. Le dispositif devra respecter la réglementation en vigueur et être conforme notamment à la loi du 03 janvier 1992 dite loi sur l'eau, à l'arrêté interministériel du 06 mai 1996 complété par la circulaire interministérielle du 22 mai 1997 et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
2 - Eaux usées industrielles
Le raccordement au réseau public est obligatoire après un traitement préalable et un système de contrôle adapté. L'ensemble du dispositif devra respecter la réglementation en vigueur et les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
3 - Eaux pluviales
Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.
Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. 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'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, aux dispositifs d'infiltration, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

Champfeuillet : L'écoulement des eaux pluviales s'effectuera aux conditions décrites dans l'étude hydraulique de la zone, la description particulière des dispositifs d'infiltration sera fournie par la commune à la délivrance du permis de construire.

Autres réseaux (courants fort et faible)
Toute nouvelle installation sera réalisée en souterrain.

~~**Article UE 5 - Caractéristiques des terrains**~~

~~En cas d'assainissement autonome, ils devront respecter la réglementation en, vigueur (superficie minimale de 1000 m2 notamment) et se conformer aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.~~

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.
Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Ainsi, dans certains secteurs repérés au document graphique, les constructions principales seront implantées selon un principe d'alignement des façades.
Les règles d'implantation des constructions sont modulées suivant les voies.

Voie de contournement ouest :
- Zone du Parvis les constructions donnant sur la voie devront être alignées et implantées à une distance minimum de 25 m. de l'axe de la voie.
- Secteurs A3, B1 et B2 de Champfeuillet,: les constructions donnant sur la voie devront être alignées et implantées à une distance minimum de 35 m. de l'axe de la voie.

Dispositions spécifiques à CHAMPFEUILLET

Chemin des Essarts (Réf. 6 au document graphique)
- Secteur A-3 et sous secteurs A4-1 et A4-2 : les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la voie.

Chemin rural de Montollier (Réf. 7 au document graphique)
- Secteurs A3 et B1: les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la voie.

Voie primaire (Réf. 3. section (a-c), au document graphique) :
- Secteur A 1 : les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la voie.
- Sous secteur A2-1 : les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la voie.

Rue du Placyre (Réf. 4 au document graphique)
- Secteur A-1 et sous secteur A2-1 :
Les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la voie.

Voie primaire (Réf. 5, section (c-f), au document graphique), rue Léon BERIDOT
- Sous secteur A4-1 :
Les constructions donnant sur la voie devront être alignées et implantées à une distance de 20 m. de l'alignement.
- Secteur A5 : Les constructions donnant sur la voie devront être alignées et implantées à une distance de 11 m. de l'alignement.
- Sous secteurs A2-2 A4-3 :
Les constructions donnant sur la voie devront être alignées et implantées à une distance de 5 m. de l'alignement.

Emplacement réservé N°3 (entre voie primaire et rue du pont du Placyre)

- Secteur A-5 et sous secteur A4-3 : les constructions donnant sur l'emplacement réservé devront s'implanter à une distance d'au moins 8 m. de celui-ci.

Toutefois, pour l'ensemble des voies et des secteurs l'implantation des constructions doit respecter les dispositions réglementaires de l'article 9 reportées au document graphique.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieure à 4 m.
Toutefois, cette distance peut être réduite ou supprimée sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est correctement assurée par ailleurs.
En outre, pour le secteur de CHAMPFEUILLET, l'implantation des constructions doit respecter les dispositions réglementaires de l'article 9 ci-après.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Elle ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UE 9 : Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 60% de la surface de leur parcelle support.
Toutefois, en cas d'intégration des surfaces de manœuvre et de déchargement à l'intérieur des bâtiments, le C.E.S pourra être porté à 70 % et si, en outre, cette disposition n'affecte pas les surfaces extérieures destinées aux circulations, aux manœuvres et aux espaces verts.

Dispositions spécifiques à CHAMPFEUILLET
Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des périmètres définis par secteurs et portés au document graphique.
Par ailleurs, le décompte des surfaces de garages semi-enterrées ne sera pas pris en compte dans la détermination du CES si :
- la hauteur de ceux-ci n'excède pas 1.50 m par rapport au terrain
  et si leur toiture est aménagée de manière à :
- recevoir un traitement paysager,
- ou être affectée à la circulation et au stationnement.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur (hors ouvrages techniques, cheminées, édicules divers) est fixée à :
PARVIS : 18 mètres, hauteur ramenée à 12 mètres pour les bureaux et 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
CHAMPFEUILLET : 12 mètres hors tout pour les constructions à usage d'activités et R+4 pour l'hôtelier, l'équipement collectif, les bureaux et services…

En outre, la hauteur maximale est donnée en côte NGF sur les secteurs suivants:

Secteur A3:	341.00 NGF
Sous secteur A4-1:	342.00 NGF
Sous secteur A4-2	341.00 NGF
Secteur B1 :	344.00 NGF
Secteur B2 :	343.00 NGF

L'appréciation de la hauteur maximale admissible sera appréciée en fonction de la condition la plus contraignante.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que chateaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article UE 11 : Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.
R.111-21: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

En application de cet article, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions particulières suivantes :
- Les volumes créés doivent s'adapter à la forme du terrain sur lequel ils sont implantés. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.
- Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire ou de volumétrie simple, celui-ci doit être accompagné d'un traitement de son enveloppe extérieure traduisant une expression architecturale de qualité.
- Pour les secteurs situés de part et d'autre de la voie de contournement OUEST, l'architecture de(s) bâtiment(s) doit exprimer, dans leur volumétrie, une dominante horizontale.
- Le traitement des façades vues le long des voies de desserte doit exprimer un traitement de façades principales et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.

Clôtures
Les clôtures à claire-voie, en bordure du domaine public, devront être doublées d'une haie végétale réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement. Le grillage galvanisé brut est interdit.
Les clôtures seront de type 3D , finitions peintes dans les teintes sombres.
Toutefois les clôtures d'une autre conception pourront être admises à condition d'être partie intégrante d'une recherche paysagère.
Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m hors tout à l'aplomb du sol.
Dans le cas de terrains à relief, des décrochements devront être réalisés afin de respecter la règle de 2,00 m de hauteur maximum en tous points du terrain.

Règle particulière CHAMPFEUILLET : Sur le secteur A5, la clôture, le long du retour de la rue Béridot (parallèle au plan des façades principales de l'îlot) sera composée d'au moins un mur bahut de hauteur 0.50 doublé d'une haie vive.

Eclairage extérieur
Le traitement d'un éclairage nocturne de mise en valeur des bâtiments et des espaces extérieurs est obligatoire avec un dispositif de coupure ou de modulation en fonction des périodes nocturnes.

En règle générale les projets doivent :
- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),

- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

Article UE 12 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement obligatoire est calculé de la manière suivante:

- Une place de stationnement par 50 m2 de SP pouvant être portée à une place pour 30 m2 pour les bâtiments d'activité tertiaire.
- Une place de stationnement par logement de fonction.
- Hôtels : une place de stationnement pour deux chambres.

Les zones de stationnement et de circulation recevront obligatoirement un traitement de surface évitant l'entraînement, par le ruissellement, des matériaux constitutifs du revêtement.
Ce traitement devra également mettre en valeur la variété des usages et valoriser la circulation des piétons et des cycles.
Les places de stationnement seront obligatoirement marquées et si leur traitement de surface est identique à celui des circulations véhicules, leurs longueurs doivent être limitées (chasse-roues).
Ces zones de stationnement devront être agrémentées d'arbres à hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.
Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

En outre une aire banalisée d'au moins 100 m2 doit être aménagée pour assurer le stationnement temporaire et les manœuvres de véhicules de livraison et de service.

Dispositions spécifiques à CHAMPFEUILLET
Sur les secteurs ci-après, les prescriptions suivantes devront être respectées:
Secteur A 1 :
Pour les bâtiments en contact visuel direct avec le rond-point de la voie de contournement, les places de stationnement devront obligatoirement se trouver à l'arrière des bâtiments pour un observateur situé sur ce rond-point ou à défaut être convenablement traitées avec une maîtrise des impacts visuels (merlon, insertion paysagère).
Secteur A3. B1 et B2 :
Le traitement paysager des aires de stationnement comprises entre la voie de contournement et les bâtiments devra respecter les grands principes de composition et d'obéissance géométrique par rapport à la voie (merlon longitudinal planté, rythme et alignement) et la dissimuler pour un observateur placé sur la voie de contournement et au droit de la parcelle.

-Stationnement des cycles :
Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

- Habitation :	~~1.5 % de la SP~~ 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
- Bureaux :	1,5 % ~~1 %~~ de la SP
- Services publics ou d'intérêt collectif :	1% de la SP
- Autres constructions :	0.5% de la SP

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant, tous les espaces libres non utilisés de chaque lot doivent être obligatoirement engazonnés, plantés d'arbres à hautes tiges, d'arbustes, de végétations rampantes entretenues.
Les lauriers cerises, thuyas, arbres dorés ou bleus sont à proscrire. Les végétaux naturels recommandés sont les chênes, charmes, noisetiers, cerisiers, cornouillers, aubépines et aulnes.
Les espaces verts devront préférentiellement être implantés en bordure des voies.

Les zones de stockage, de dépôts de matériels et de matériaux seront aménagés pour être non visibles du domaine public.

~~SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article UE 14: Possibilités maximales d'occupation du sol~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles UE 3 à UE 13.~~

~~Dispositions spécifiques à CHAMPFEUILLET~~
~~La SP maximale de la zone est fixée à : 63 905 m². Elle est répartie selon les secteurs de la manière suivante:~~
~~Secteur A1 : 14 778 m² ; Secteur A2: 3 414 m² ; Secteur A3: 6 241 m² ; Secteur A4 : 17 064 m² ; Secteur A5: 3 760 m² ; Secteur B1: 8 225 m² ; Secteur B2: 9 294 m² ; Secteur B3 : 1 500 m².~~

~~Dans la limite de la SP globale de la zone, il est possible de transférer des droits à construire d'un secteur à l'autre. Néanmoins l'occupation maximale du sol résultera de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.~~

~~La SP maximale des logements de fonction ou de gardiennage est fixée à 83 m² par logement.~~

Chapitre 7

ZONE UEm

Caractère de la zone UEm

Il s'agit d'une zone économique en situation urbaine dont la vocation commerciale et d'activités diverses est à renforcer.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :
- T3, soumis à un aléa fort de crues torrentielles.
- Secteur porté au document graphique concerné par le plan de prévention du risque inondation de la Morge (PPRI).

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UEm 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes:
- Les installations industrielles et artisanales pouvant entraîner une incommodité du fait de nuisances sonores ou visuelles (dépôts de matériel).
- Les installations et extensions de toute nature incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les logements qui ne seraient pas affectés à la direction et au gardiennage et non intégrés dans le volume des installations.
Dans le secteur T3 toute construction est interdite (PPRI en annexe 6.5 du dossier de PLU).

Article UEm 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont notamment autorisées :
- les constructions destinées aux activités de loisirs, ~~au commerce,~~ aux halls d'exposition, bureaux, à l'artisanat, l'hébergement hôtelier, l'industrie, les entrepôts, les services publics ou d'intérêt collectif ;
- les activités commerciales :
    - Dans la centralité urbaine : les commerces de toute nature, dans la limite de 6000 m² de surface de vente par unité commerciale ;
    - Dans la partie comprise dans l'espace préférentiel de développement : les commerces répondant aux besoins du quartier, dans la limite de 170 m² de surface de vente par unité et 800 m² par ensemble commercial ;
    - Dans la partie hors espace préférentiel de développement : les commerces nécessaires au fonctionnement quotidien de la zone.
- les habitations strictement nécessaires au gardiennage des installations lorsque ces dernières sont intégrées dans le volume des bâtiments et dans la limite de 83 m² SP par logement et par opération ;
- les démolitions ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et dans la partie contigue à la voie ferrée (Rossignol République) les stationnements et parkings en ouvrages liés ou non aux habitations de la zone voisine UCVr2 ;
- la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou de superstructure :

Les installations projetées seront autorisées:
- sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en cas d'exposition à des nuisances liées au bruit (art. R.111-3 du Code de l'Urbanisme),
- sous condition de produire une notice mentionnant leur intégration dans l'environnement sonore en cas d'activité génératrice de nuisances sonores (art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans la zone UEm au nord du Bd Denfert Rochereau les projets devront se conformer aux orientations d'aménagement du secteur DiverCIté.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UEm 3 - Accès et voiries

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.
Manœuvres
Il est nécessaire de trouver, sur le fonds même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.
Un plan de circulation interne mentionnant les aires de rotation et de déchargement des véhicules poids lourds sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

Article UEm 4 - Desserte par les réseaux

Sauf disposition particulière prévue dans le présent article, toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics.
En outre, elle devra être conforme à la réglementation sanitaire et technique en vigueur.
Réseau eau potable
Le raccordement au réseau d'eau public est obligatoire.
Pour les eaux destinées à la consommation industrielle, le raccordement sera apprécié en fonction des prévisions des volumes de pointes et journaliers demandés. Une consommation incompatible avec la capacité du réseau entraînera le refus de permis de construire.
Assainissement
1 - *Eaux usées domestiques*
Le raccordement au réseau public est obligatoire.
2 - *Eaux usées industrielles*
Le raccordement au réseau public est obligatoire après un traitement préalable et un système de contrôle adapté. L'ensemble du dispositif devra respecter la réglementation en vigueur.
3 - *Eaux pluviales*
Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.
Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. 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'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

- *Autres réseaux (courants fort et faible)*
Toute nouvelle installation sera réalisée en souterrain.

~~Article UEm 5 - Caractéristiques des terrains~~

~~Sans objet.~~

Article UEm 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimal de 5 m. par rapport à l'alignement.
Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment au travers d'orientations d'aménagement.

Article UEm 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieure à 5 m.
Toutefois, pour des raisons d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (mitoyenneté, homogénéité d'un ensemble, accès à la rivière Morge) cette distance peut être augmentée ou réduite voire supprimée (sauf le long de la rivière où la berge sera considérée comme limite et la distance de 5m. à minima respectée) sur l'une ou l'autre des limites séparatives, lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est correctement assurée par ailleurs.

Article UEm 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Elle ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie et doit ménager un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des espaces extérieurs et des constructions.

Article UEm 9 - Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

Sans objet.

Article UEm 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale hors équipements techniques (mâts, cheminées…) est fixée à 13 m sauf dans le secteur au nord de Denfert-Rochereau (partie de DiverCité) ou elle est fixée à 23 m.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article UEm 11 - Aspect extérieur

1. Dispositions générales

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme stipulant que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » demeure applicable.
Ainsi, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions particulières suivantes :
- Les volumes créés doivent s'adapter à la forme du terrain sur lequel ils sont implantés. Les

remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.
- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires ou de volumétries simples, ceux-ci doivent être accompagnés d'un traitement de leur enveloppe extérieure traduisant une expression architecturale de qualité.
- Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.
- Le traitement des façades vues le long des voies de desserte doit exprimer un traitement de façades principales et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.

Clôtures
Les clôtures devront conforter et contribuer à la qualité d'ensemble de la zone.
Les clôtures donnant sur l'espace public seront de type 3D, finitions peintes dans les teintes sombres. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m hors tout à l'aplomb du sol.

En règle générale les projets doivent :
- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

Article UEm 12 - Stationnement

Pour les commerces entrant dans les catégories visées par l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des stationnements ne devra pas excéder une fois et demi la surface hors œuvre des bâtiments affectés au commerce.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement obligatoire est calculé de la manière suivante:
- Une place de stationnement par 75 m2 de SP pouvant être porté à une place pour 30 m2 pour les bâtiments d'activité tertiaire.

Les zones de stationnement et de circulation recevront obligatoirement un traitement de surface évitant l'entraînement, par le ruissellement, des matériaux constitutifs du revêtement.
Ce traitement devra également mettre en valeur la variété des usages et valoriser la circulation des piétons et des cycles.
Les places de stationnement seront obligatoirement marquées et si leur traitement de surface est identique à celui des circulations véhicules, leurs longueurs doivent être limitées (chasse-roues).
Ces zones de stationnement devront être agrémentées d'arbres à hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.
Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

-Stationnement des cycles :
Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

- Habitation :	~~1.5 % de la SP~~ 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
- Bureaux :	1,5 % ~~1 %~~ de la SP
- Services publics ou d'intérêt collectif :	1% de la SP
- Autres constructions :	0.5% de la SP

Article UEm 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres non utilisés de chaque lot doivent être obligatoirement engazonnés, plantés d'arbres à hautes tiges, d'arbustes, de végétations rampantes entretenues.

Les lauriers cerises, thuyas, arbres dorés ou bleus sont à proscrire. Les végétaux naturels recommandés sont les chênes, charmes, noisetiers, cerisiers, cornouillers, aubépines et aulnes.

Les espaces verts devront préférentiellement être implantés en bordure des voies sauf dispositions contraires permettant de respecter et conforter un principe de composition à l'échelle de l'ensemble de la zone ou d'un secteur spécifique.

Les zones de stockage, de dépôts de matériels et de matériaux seront aménagées pour être non visibles du domaine public.

~~**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**~~

~~**Article UEm 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles UEm 3 à UEm 13.~~
~~La SP maximale des logements de fonction ou de gardiennage est fixée à 83 m2 par logement.~~

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1

ZONE AU

(COS NUL)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée où l'urbanisation est différée et reportée à une période indéterminée dépendant du programme d'équipement de la commune.

En conséquence, aucune affectation nouvelle de l'usage des sols ne peut y être admise à l'exclusion de la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure destinés à desservir les zones urbaines voisines ou la future zone elle-même.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :
- G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

L'évolution de cette zone peut être obtenue à l'occasion d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les constructions destinées à l'activité agricole : celles qui ne sont pas démontables.
Pour les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier ou aux bureaux, commerce, artisanat, industrie : toutes les nouvelles constructions non accolées à des constructions déjà existantes et autorisées.

Article AU. 2- Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition de ne pas imposer par leur situation ou leur importance la réalisation d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1 °/ La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et installations d'intérêt général à but non commercial.

2°/ L'extension des bâtiments existants, sans changement de destination, dans la mesure où le bâtiment à transformer offre déjà un minimum de 60 m² d'emprise au sol.
Cette extension accolée au volume existant ne peut être autorisée que pour une surface nouvelle ne dépassant pas 30 m² de SP (28 m² pour les habitations).

3°/ Les démolitions lorsqu'elles sont justifiées par la réalisation de projets autorisés ou pour des questions de sécurité.

4°/ En cas de destruction par sinistre d'un bâtiment ne répondant pas à certains articles du règlement, est toutefois autorisée la reconstruction à l'identique de ce bâtiment s'il conserve la même destination et si le projet est présenté dans un délai maximum de trois ans.

5°/ Les bâtiments d'exploitation agricole démontables.

Dans les secteurs G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :
- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (Les fiches conseils associées aux risques naturels sont consultables dans le dossier de PLU annexe n°7 « informations risques et nuisances »).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU.3 - Accès et voirie

En règle générale, pour toutes constructions, les accès sur la voie publique doivent être au moins de 5 m de large sur une profondeur de 5 mètres à leur débouché.
Cette largeur peut être augmentée si la voie d'accès présente une longueur supérieure à 10 m ou diminuée si les conditions de desserte sont jugées satisfaisantes.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, l'emprise des voies est fixée en principe à 8 m (soit 4 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée).
Cette largeur devra être étendue en raison des fonctionnalités associées à la voirie et notamment pour permettre l'insertion des modes doux, des transports collectifs et pour assurer le confort d'utilisation et la sécurité des piétons.

Article AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m en retrait de l'alignement des voies publiques ou au-delà de la marge de reculement figurant sur le document graphique.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Des constructions à l'alignement ou dans la marge de recul pourront toutefois être admises pour des édicules divers participant à des équipements collectifs d'accompagnement des voies et espaces publics (transformateurs, aires à containers, etc ...).

Article AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire ou à aménager au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de sa hauteur.
Les saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 m de débord.
Les bâtiments démontables liés à l'activité agricole et en proximité de zones urbanisées, doivent s'intégrer dans la zone AU et ne pas apporter de nuisances aux habitations des secteurs voisins.

Article AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article AU.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AU.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 7 m mesurée à l'égout du toit et à

10 m au faîtage.
Toutefois, Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article AU.11 - Aspect extérieur

Rappel : l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (titre 1) demeure applicable.
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
Clôtures : Les clôtures à claire-voie, en bordure du domaine public sont doublées d'une haie vive.
Les clôtures en murs pleins sont enduits et peints d'une couleur discrète et uniforme sauf murs en pierres apparentes.
Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m hors tout au-dessus du sol. Cette hauteur maximale est portée à 2 m lorsqu'il s'agit de terrains affectés à l'usage d'activités.

Article AU.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à transformer, doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article AU.13 - Espaces libres et plantations

Tout espace non affecté à une construction, au stationnement ou à un aménagement minéral, doit être traité en jardin ou engazonné.

~~SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article AU.14 – Coefficient d'Occupation du Sol~~

~~En zone AU, le COS est nul.~~
~~Pour les équipements publics et installations d'intérêt général à but non commercial, il n'est pas fixé de COS.~~
~~Il n'est pas défini de COS pour les autres occupations et utilisations du sol admises à l'article AU1 : l'extension des bâtiments existants autorisable à l'article AU.2 ne pouvant être supérieure à 30 m².~~
~~La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dans les conditions définies à l'article AU.2 ne devra permettre que la réalisation d'une superficie de plancher ou de volume construit préexistant.~~

Chapitre 2

ZONE AUc

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principalement commerciale (grandes surfaces) inscrite dans un périmètre plus vaste d'intérêt de secteur constituant une limite d'urbanisation.
Cette zone n'est pas destinée à accueillir les commerces devant participer au confortement du centre ville et de ses extensions prévues, ni des commerces de proximité – hors ceux répondant aux besoins des usagers de la zone - participant de la qualité de service des zones urbaines majoritairement occupées par de l'habitat.
A l'échelle du déplacement automobile, ce site fait figure d'entrée de ville et de front urbain.
Il s'agit donc de concilier développement urbain et protection de l'environnement ou encore activité et paysage par un aménagement de qualité ayant valeur d'exposition et articulant les différentes zones d'urbanisation.

Zone insuffisamment équipée et desservie en équipements publics d'infrastructures, mais destinée à recevoir une urbanisation à court ou moyen terme.

Pour être constructibles, ces secteurs doivent satisfaire diverses conditions d'élaboration des programmes d'aménagement, de définition des équipements structurants et de plans de composition cohérents conformément aux dispositions du présent règlement et aux orientations d'aménagement.

La conception générale des aménagements et des constructions devra s'appuyer sur la valorisation des points de vue de l'automobiliste ou du passant depuis les grands axes de circulation et sur la maîtrise de la qualité des espaces et façades exposées à ces vues.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes :
- les installations industrielles, logistiques, artisanales ;
- l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à la réalisation de constructions ou à l'équipement de la zone ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées à risques ou à fortes nuisances ;
- les entrepôts isolés non liés à l'exercice d'une activité ;
- les constructions ne s'inscrivant pas dans un plan de composition de secteur ;
- les dépôts de véhicules et les stockages en plein air de matériaux, sur des terrains nus ;
- les installations de toute nature incompatibles avec le caractère de la zone.

Article AUc 2 - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sont admises aux conditions préalables suivantes :
- Permettre à la commune d'évaluer la nature, le coût et le délai de réalisation des équipements publics rendus nécessaires par les opérations envisagées.
- Faire l'objet d'un plan de composition propre à chaque opération respectant les orientations d'aménagements les concernant et s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.

Sont ainsi admises :
Les installations commerciales et de grande surface, celles répondant aux besoins des usagers de la zone, et les extensions de commerces et activités existants ne nuisant pas au caractère de la zone.

Habitat : dans la limite de 83 m² SP et d'un logement par opération, les logements strictement nécessaires au gardiennage et à la direction des installations lorsque ces derniers sont intégrés dans le volume des bâtiments.

Nuisances sonores et protection de l'environnement :
Dans les secteurs proches des grands axes et ou des secteurs résidentiels, les installations projetées seront autorisées :
- sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en cas d'exposition à des nuisances liées au bruit,
- sous condition de produire une notice mentionnant leur intégration dans l'environnement sonore en cas d'activité génératrice de nuisances sonores (art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Les plans de composition des projets doivent être établis sur des levés topographiques et altimétriques faisant apparaître les équipements existants et envisagés, l'aménagement des abords, l'implantation des volumes et leur insertion dans le tissu bâti éventuel des terrains contigus.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUc 3 - Accès et voiries

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.
Manœuvres
Il est nécessaire de trouver, sur le fonds même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.
Un plan de circulation interne mentionnant les aires de rotation et de déchargement des véhicules poids lourds sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

Article AUc 4 - Desserte par les réseaux

Sauf disposition particulière prévue dans le présent article, toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics.
En outre, elle devra être conforme à la réglementation sanitaire et technique en vigueur.
Réseau eau potable
Le raccordement au réseau d'eau public est obligatoire.
Pour les eaux destinées à la consommation industrielle, le raccordement sera apprécié en fonction des prévisions des volumes de pointes et journaliers demandés. Une consommation incompatible avec la capacité du réseau entraînera le refus de permis de construire.
Assainissement
- *Eaux usées*
Le raccordement au réseau public est obligatoire après un traitement préalable et un système de contrôle adapté à la nature des rejets. L'ensemble du dispositif devra respecter la réglementation en vigueur et les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
- *Eaux pluviales*
Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.
Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. 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'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

3. AUTRES RESEAUX
L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone est subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site.
Toute nouvelle installation sera réalisée en souterrain.

~~**Article AUc 5 - Caractéristiques des terrains**~~

~~Sans objet.~~

Article AUc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.
Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans le respect des orientations d'aménagement du secteur.

Article AUc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieure à 4 m.
Toutefois, pour des raisons architecturales et d'urbanisme, cette distance peut être réduite ou supprimée sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est correctement assurée par ailleurs.

Article AUc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Elle ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article AUc 9 - Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 60% de la surface de leur parcelle support.
Toutefois, en cas d'intégration des surfaces de manœuvre et de déchargement à l'intérieur des bâtiments, le C.E.S pourra être porté à 70 % et si, en outre, cette disposition n'affecte pas les surfaces extérieures destinées aux circulations, aux manœuvres et aux espaces verts.

Article AUc 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 16 m., ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues.
Toutefois pour les bâtiments situés en proximité de talus et ayant un double accès (haut et bas) la hauteur maximale de la façade amont sera mesurée par rapport au niveau du sol amont sans que cette hauteur ne puisse dépasser 8 m.
Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article AUc 11 - Aspect extérieur

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.
R.111.21: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

En application de cet article, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si :
- Les volumes créés doivent s'adapter à la forme du terrain sur lequel ils sont implantés. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.
- Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire ou de volumétrie simple, celui-ci doit être accompagné d'un traitement de son enveloppe extérieure traduisant une expression architecturale de qualité.
- Le traitement des façades vues le long des voies de desserte doit exprimer pas un traitement de façades principales et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.

Clôtures
Les clôtures à claire-voie, en bordure du domaine public, devront être doublées d'une haie végétale réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement. Le grillage galvanisé brut est interdit.
Les clôtures seront de type 3D , finition peinte dans les teintes sombres.
Toutefois les clôtures d'une autre conception pourront être admises à condition d'être partie intégrante d'une recherche paysagère.
Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m hors tout à l'aplomb du sol.
Dans le cas de terrains à relief, des décrochements devront être réalisés afin de respecter la règle de 2,00 m de hauteur maximum en tous points du terrain.

Eclairage extérieur
Le traitement d'un éclairage nocturne de mise en valeur des bâtiments et des espaces extérieurs est obligatoire avec un dispositif de coupure ou de modulation en fonction des périodes nocturnes.

En règle générale les projets doivent :
- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

Article AUc 12 - Stationnement

Pour les commerces entrant dans les catégories visées par l'article L.111-3-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des stationnements ne devra pas excéder une fois et demi la surface hors œuvre des bâtiments affectés au commerce.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement obligatoire est calculé de la manière suivante:
- Une place de stationnement par 50 m2 de SP (46 m² pour les habitations autorisées) pouvant

être porté à une place pour 30 m2 pour les bâtiments d'activité tertiaire.

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Les zones de stationnement et de circulation recevront obligatoirement un traitement de surface évitant l'entraînement, par le ruissellement, des matériaux constitutifs du revêtement.
Ce traitement devra également mettre en valeur la variété des usages et valoriser la circulation des piétons et des cycles.
Les places de stationnement seront obligatoirement marquées et si leur traitement de surface est identique à celui des circulations véhicules, leurs longueurs limitées (chasse-roues).
Ces zones de stationnement devront être agrémentées d'arbres à hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.
Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.

-Stationnement des cycles :
Le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) ~~représentant 0.5% de la SP.~~ respectant les normes suivantes en termes de surface :

- Habitation :	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
- Bureaux :	1,5 % de la SP
- Services publics ou d'intérêt collectif :	1 % de la SP
- Autres constructions :	0.5% de la SP

En outre une aire banalisée d'au moins 100 m2 doit être aménagée pour assurer le stationnement temporaire et les manœuvres de véhicules de livraison et de service.

Article AUc 13 - Espaces libres et plantations

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant, tous les espaces libres non utilisés de chaque lot doivent être obligatoirement engazonnés, plantés d'arbres à hautes tiges, d'arbustes, de végétations rampantes entretenues.
Les lauriers cerises, thuyas, arbres dorés ou bleus sont à proscrire. Les végétaux naturels recommandés sont les chênes, charmes, noisetiers, cerisiers, cornouillers, aubépines et aulnes.
Les espaces verts devront préférentiellement être implantés en bordure des voies.

Les zones de stockage, de dépôts de matériels et de matériaux seront aménagées pour être non visibles du domaine public.

~~SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article AUc 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles AUc 3 à AUc 13.~~
~~La SP maximale des logements de fonction ou de gardiennage est fixée à 83 m² par logement.~~

Chapitre 3

ZONE AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'activité inscrite dans un périmètre plus vaste d'intérêt de secteur à proximité immédiate de la voie de contournement Ouest constituant une limite d'urbanisation.

Zone insuffisamment équipée et desservie en équipements publics d'infrastructure, mais destinée à recevoir une urbanisation à court ou moyen terme.

Pour être constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements, ces secteurs doivent satisfaire diverses conditions d'élaboration des programmes d'aménagement, de définition des équipements structurants et de plans de composition cohérents conformément aux dispositions du présent règlement et aux orientations d'aménagement.
La conception générale des aménagements et des constructions devra s'appuyer sur la valorisation des points de vue de l'automobiliste ou du passant depuis les grands axes de circulation et sur la maîtrise de la qualité des espaces et façades exposées à ces vues.

Zone partiellement touchée par les risques naturels, notamment « glissement de terrain » et « inondations » (voir « carte des phénomènes naturels » dans document n°7 « informations risques et nuisances » et fiches conseils associées dans le même document sous dossier 7.1).

Division en secteurs

Zone divisée en secteurs :

- AUe1 et AUe2 correspondant à des tranches de réalisation définies par la topographie et le caractère des lieux.
- AUem (mixte) où le commerce et les activités (artisanat, bureaux, industrie…) sont autorisées.

- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes :
- l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à la réalisation de constructions ou à l'équipement de la zone ;
- les constructions à usage agricole ;
- hors le secteur AUem, les constructions et installations commerciales sauf la restauration associée à l'hôtellerie ;
- les installations classées à risques ou à fortes nuisances ;
- les entrepôts isolés non liés à l'exercice d'une activité ;
- les garages isolés ou abris de jardin isolés ne constituant pas l'annexe d'une habitation ;
- les constructions ne s'inscrivant pas dans un plan de composition de secteur ;
- les installations de toute nature incompatibles avec le caractère de la zone.

Article AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sont admises aux conditions préalables suivantes :
- Permettre à la commune d'évaluer la nature, le coût et le délai de réalisation des équipements publics rendus nécessaires par les opérations envisagées.
- Faire l'objet d'un plan de composition propre à chaque opération respectant les orientations d'aménagements les concernant et s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.

Sont ainsi admises :
Toutes les installations industrielles, de bureaux ou de services y compris hôtellerie restauration, d'entrepôts, de stationnement, d'activités tertiaires, d'entrepôts, d'artisanat sous réserve d'une insertion respectueuse de l'environnement et notamment de la maîtrise des nuisances sonores et visuelles.

Habitat : dans la limite de 83 m2 SP par opération, les logements strictement nécessaires au gardiennage et à la direction des installations lorsque ces derniers sont intégrés dans le volume des bâtiments.
Commerce : dans le secteur AUem et de proximité dans la mesure où ils répondent aux besoins des usagers de la zone.

Nuisances sonores et protection de l'environnement :
Dans les secteurs proches des grands axes et/ou des secteurs résidentiels, les installations projetées seront autorisées:
- sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en cas d'exposition à des nuisances liées au bruit (art. R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- sous condition de produire une notice mentionnant leur intégration dans l'environnement sonore en cas d'activité génératrice de nuisances sonores (art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Les plans de composition des projets doivent être établis sur des levés topographiques et altimétriques faisant apparaître les équipements existants et envisagés, l'aménagement des abords, l'implantation des volumes et leur insertion dans le tissu bâti éventuel des terrains contigus.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUe 3 - Accès et voirie

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.
Manœuvres :
Il est nécessaire de trouver, sur le fonds même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.
Un plan de circulation interne mentionnant les aires de rotation et de déchargement des véhicules poids lourds sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

Article AUe 4 - Desserte par les réseaux

Sauf disposition particulière prévue dans le présent article, toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics.
En outre, elle devra être conforme à la réglementation sanitaire et technique en vigueur.

Réseau eau potable
Le raccordement au réseau d'eau est obligatoire.
Pour les eaux destinées à la consommation industrielle, le raccordement sera apprécié en fonction des prévisions des volumes de pointes et journaliers demandés. Une consommation incompatible avec la capacité du réseau entraînera le refus de permis de construire.

Assainissement
1 - *Eaux usées domestiques*
Le raccordement au réseau public est obligatoire.
Dispositions spécifiques :
En cas d'inexistence du réseau il pourra être mis en oeuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
2 - *Eaux usées industrielles*
Le raccordement au réseau public est obligatoire après un traitement préalable et un système de contrôle adapté. L'ensemble du dispositif devra respecter la réglementation en vigueur et les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
3 - *Eaux pluviales*
Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.
Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. 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'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.
L'écoulement des eaux pluviales s'effectuera aux conditions décrites dans l'étude hydraulique de la zone.

Autres réseaux (courants fort et faible)
Toute nouvelle installation sera réalisée en souterrain.

~~Article AUe 5 - Caractéristiques des terrains~~

~~Sans objet.~~

Article AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.
Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
Ainsi dans certains secteurs repérés au document graphique, les constructions principales seront implantées selon un principe d'alignement des façades.
Les règles d'implantation des constructions sont modulées suivant les voies
Voie de contournement ouest : les constructions donnant sur la voie devront être alignées et implantées à une distance de 35 m. de l'axe de la voie.

Article AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieure à 4 m.
Toutefois, pour des raisons architecturales et d'urbanisme, cette distance peut être réduite ou supprimée sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est correctement assurée par ailleurs.

Article AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Elle ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article AUe 9 - Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 60% de la surface de leur parcelle support.
Toutefois, en cas d'intégration des surfaces de manœuvre et de déchargement à l'intérieur des bâtiments, le C.E.S pourra être porté à 70 % et si, en outre, cette disposition n'affecte pas les surfaces extérieures destinées aux circulations, aux manœuvres et aux espaces verts.

Article AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur s'exprime en mètres. Elle est mesurée au milieu de la façade aval à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues.
La hauteur est fixée à 16 m hors tout.
Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article AUe 11 - Aspect extérieur

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

En application de cet article, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions particulières suivantes :

- Les volumes créés doivent s'adapter à la forme du terrain sur lequel ils sont implantés. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.
- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaire ou de volumétrie simple, celui-ci doit être accompagné d'un traitement de son enveloppe extérieure traduisant une expression architecturale de qualité.
- Pour les secteurs situés contre la voie de contournement Ouest, l'architecture de(s) bâtiment(s) doit exprimer, dans sa volumétrie, une dominante horizontale.
- Le traitement des façades vues le long des voies de desserte doit exprimer un traitement de façades principales et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.

Clôtures

Les clôtures à claire-voie, en bordure du domaine public, devront être doublées d'une haie végétale réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement. Le grillage galvanisé brut est interdit.
Les clôtures seront de type 3D , finition peinte dans les teintes sombres.
Toutefois les clôtures d'une autre conception pourront être admises à condition d'être partie intégrante d'une recherche paysagère.
Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m hors tout à l'aplomb du sol.
Dans le cas de terrains à relief, des décrochements devront être réalisés afin de respecter la règle de 2,00 m de hauteur maximum en tous points du terrain.

Eclairage extérieur

Le traitement d'un éclairage nocturne de mise en valeur des bâtiments et des espaces extérieurs est obligatoire avec un dispositif de coupure ou de modulation en fonction des périodes nocturnes.

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

Article AUe 12 - Stationnement

Le nombre de places de stationnement obligatoire est calculé de la manière suivante :
- une place de stationnement par 50 m² de SP (46 m² pour les habitations autorisées) pouvant être porté à une place pour 25 m2 pour les bâtiments d'activité tertiaire.
- Hôtels : une place de stationnement pour deux chambres.

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.
Les zones de stationnement et de circulation recevront obligatoirement un traitement de surface évitant l'entraînement, par le ruissellement, des matériaux constitutifs du revêtement.
Les places de stationnement seront obligatoirement marquées.
Ces zones de stationnement devront être agrémentées d'arbres à hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
Leurs emplacements sont fonction du parti d'aménagement paysager et devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.

-Stationnement des cycles :
Le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) ~~représentant 0.5% de la SP~~. respectant les normes suivantes en terme de surface :

- Habitation :	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
- Bureaux :	1,5 % de la SP
- Services publics ou d'intérêt collectif :	1% de la SP
- Autres constructions :	0.5% de la SP

En outre, une aire banalisée d'au moins 100 m2 doit être aménagée pour assurer le stationnement temporaire et les manœuvres de véhicules de livraison et de service.

Article AUe 13 - Espaces libres et plantations

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant, tous les espaces libres non utilisés de chaque lot doivent être obligatoirement engazonnés, plantés d'arbres à hautes tiges, d'arbustes, de végétations rampantes entretenues.
Les lauriers cerises, thuyas, arbres dorés ou bleus sont à proscrire. Les végétaux naturels recommandés sont les chênes, charmes, noisetiers, cerisiers, cornouillers, aubépines et aulnes.
Les espaces verts devront préférentiellement être implantés en bordure des voies.

Les zones de stockage, de dépôts de matériels et de matériaux seront aménagées pour être non visibles du domaine public.

~~SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article AUe 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles AUe 3 à AUe 13.~~

Chapitre 4

Zone AU h

Caractère de la zone

Il s'agit de secteurs non équipés ou insuffisamment desservis et équipés, mais destinés à recevoir une urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale résidentielle.

Pour être constructibles, ces secteurs doivent satisfaire diverses conditions d'élaboration des programmes d'aménagement, de définition des équipements structurants et de plans de composition cohérents conformément aux dispositions du présent règlement et aux orientations d'aménagement qui les concernent (périmètres portés au document graphique).

Zone où les constructions d'habitations individuelles isolées jumelées ou groupées et d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs sont autorisées en ordre discontinu.

Zone pouvant acueillir les bâtiments et équipements publics de toute nature.

Zone partiellement touchée par les risques naturels, notamment « glissement de terrain », « inondations » et « ravinement » (voir « carte des phénomènes naturels » dans document n°7 « informations risques et nuisances » et fiches conseils associées dans le même document sous dossier 7.1).

Division en secteurs

Zone se divisant en secteurs repérés au document graphique et soumis à orientations d'aménagement.
Secteurs dont les indices indiquent un numéro d'ordre lié aux contraintes de réalisation des équipements nécessaires de voirie et réseaux divers.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- Les activités nuisantes pour le voisinage soumises ou non à déclaration et autorisation au titre des installations classées (bruit, odeurs, fumées,…) ;
- la création de constructions à usage agricole (même non classées) ainsi que celles destinées à l'élevage d'animaux (poulaillers, clapiers, chenils…) ;
- les garages non inscrits dans les politiques de déplacement ou qui ne constituent pas une annexe de l'habitation, les batteries de garages dont chaque box et les aires de stationnement dont chaque emplacement se dessert directement sur la voie publique ;
- les terrains de camping, stationnement de caravane… visés aux articles R.111-30 à R.111-43 du code de l'urbanisme :
- les dépôts ou stockages de toute nature (véhicules, matériels agricoles, palettes…) visibles depuis l'espace public ;
- les carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessités par la réalisation des constructions ou des aménagements autorisées.

Article AUh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- I. Les occupations et utilisations du sol énumérées en II ci-dessous sont admises aux conditions préalables suivantes :
- permettre à la commune d'évaluer la nature, le coût et le délai de réalisation des équipements publics rendus nécessaires par les opérations envisagées, ou de s'assurer que les équipements existants sont suffisants pour en admettre leur réalisation.
- faire l'objet d'un plan de composition propre à chaque secteur, s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.
Ainsi, dans les secteurs AUh1 et AUh2 les opérations de lotissements ou d'ensembles immobiliers de toute nature doivent prendre en considération l'ensemble du secteur délimité au document graphique.

II. Sont notamment admis sous conditions :
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, services publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités artisanales et de services
- Les activités commerciales :
    - ~~- en zone AUh1 comprise dans l'espace préférentiel de développement (EPD), dans la limite de 3 000m² maximum de surfaces de ventes cumulées.~~ Dans la partie comprise dans l'espace préférentiel de développement : les commerces répondant aux besoins du quartier, dans la limite de 170 m² de surface de vente par unité et 800 m² par ensemble commercial ;

    - ~~- dans la partie hors EPD les commerces répondant aux besoins du ou des quartiers dans la limite de 300 m² maximum de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 1 500 m² de surfaces de ventes,~~ Dans la partie hors espace préférentiel de développement : les commerces répondant aux besoins du quartier, dans la limite de 120 m² de surface de vente par unité et 500 m² par ensemble commercial.

à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les installations classées pouvant justifier de leur implantation en milieu urbain.
- L'extension des bâtiments à usages agricoles, existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas ou n'augmente pas, les nuisances pour les habitations voisines.
- L'extension d'installations classées, d'entrepôts et de bâtiments d'activités artisanales ou industrielles existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas ou n'augmente pas les nuisances pour les habitations voisines.
- L'aménagement de surfaces destinées à l'habitation dans les volumes des constructions existantes avec ou sans changement de destination.
- Les démolitions.

- Par ailleurs, dans sa partie affectée par le risque inondation, reportée au document graphique, les constructions seront en outre soumises au règlement du PPRI de la Morge.

Des recommandations et/ou des prescriptions particulières pourront être émises à l'encontre des constructions situées dans les secteurs soumis aux risques naturels suivant la carte des aléas et en accord avec les fiches conseils associées à ces risques (voir dossier « informations risques et nuisances »).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUh 3 - Accès et voirie

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.
En règle générale, pour toutes constructions, les accès sur la voie publique doivent être au moins de 5 m de large sur une profondeur de 5 mètres à leur débouché.
Cette largeur peut être augmentée dans le cas d'opération de plus d'un logement ou si la voie d'accès présente une longueur supérieure à 10m ou diminuée si les conditions de desserte sont jugées satisfaisantes.
Les batteries de garages ne devront disposer que d'un seul accès cocher direct sur la voie publique.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, l'emprise des voies est fixée en principe à 8 m (soit 4 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée).
Cette largeur devra être étendue en raison des fonctionnalités associées à la voirie et notamment pour permettre l'insertion des modes doux, des transports collectifs et pour assurer le confort d'utilisation et la sécurité des piétons ou diminuée en fonction de son importance et de sa vocation sans pouvoir descendre en dessous de 6m..

Article AUh 4 - Desserte par les réseaux

I. EAU
Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT
Eaux usées:
toute construction doit disposer d'une installation d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire. En cas d'existence ou de création d'un réseau de collecte des eaux usées, les constructions doivent obligatoirement s'y raccorder.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.
Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. 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'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

3. ELECTRICITE - TELEPHONE

Le réseau de distribution d'électricité à basse tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain.

~~Article AUh 5 - Caractéristiques des terrains~~

~~Dans les secteurs Auh1, Auh2 les projets doivent concerner l'ensemble du secteur délimité au document graphique et doivent porter sur des superficies minimum de 5000 m² pour permettre un aménagement fractionné et cohérent de la zone.~~
~~Les superficies minimales de terrain de base définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de terrains enclavés ou de parcelles résiduelles ne pouvant plus être rattachés à des opérations d'ensemble. Les minima de terrains d'assiette affectés à chaque construction selon leur nature restent toutefois applicables.~~

ARTICLE AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, toute implantation de construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.
Les règles d'alignement énoncées précédemment s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassées de toiture…) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 m de débord.
Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.
En outre des constructions à l'alignement ou dans la marge de recul peuvent être admises pour des édicules divers participant des équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (transformateurs, aires à containers…).

ARTICLE AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (hors les passées de toiture dans limite de 0.50 m) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative et ceci le long d'une seule limite à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m pour les murs pignons (3 m. à l'égout du toit ou sur toitures terrasses) et leur longueur 8 m.
Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de le construction existante et leur longueur peut être étendue à celle du bâtiment existant.
Les bâtiments isolés annexes à l'habitation ne pourront pas être implantés à une distance de la limite inférieure à la moité de leur hauteur.
Les piscines seront implantées à au moins 3 m de ces limites.

Les bâtiments destinés à accueillir des activités sont implantés selon la même règle, sous réserve que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies édictées en fonction de la nature des activités exercées. Par ailleurs des règles plus contraignantes pourront être imposées en fonction des normes et contraintes de sécurité.

Article AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être exigée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'accessibilité, de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Article AUh 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments d'habitation (hors passées de toitures) ne peut excéder 50 % de la surface totale du tènement concerné.
Toutefois des emprises supplémentaires seront possibles sur motivation argumentée et dans les limites du respect des autres articles de ce règlement.
Pour des constructions affectées à des activités artisanales, commerciales ou de services, ou la réalisation d'équipements publics, on ne tiendra pas compte du C.E.S. maximum défini précédemment sous réserve de répondre aux autres règles du présent règlement (notamment la règle AUh 12 relative au stationnement des véhicules et AUh 13 relative aux espaces libres et plantations).

Article AUh 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).
La hauteur maximale des constructions est définie comme suit :
Habitations individuelles isolées : 7m. à l'égout du toit et 10m. au faîtage.
Habitat intermédiaire et petit collectif : 11m. sur acrotère ou 12m. au faîtage.

Pour toutes les autres constructions la hauteur ne peut excéder 10 m au faîtage.
Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Règles de hauteur sur les limites séparatives :
- En cas d'implantation sur une limite séparative non précédemment construite la hauteur maximum est fixée à 4m pour un mur pignon, 3 m à l'égout de toit ou sur toitures terrasses.
- Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum du nouveau bâtiment sur la limite sera au plus égale à celui de la construction déjà édifiée sur ladite limite sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée.

(Voir ci-après, en fin de réglement de zone, le croquis en coupe précisant le gabarit de la constructibilité résultant de l'application concomitante des régles 7 et 10 du présent règlement.)

Article AUh 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
Ces dispositions s'appliquent notamment en termes d'harmonie, d'aspect et de couleur pour les couvertures, les enduits et parements extérieurs, les menuiseries extérieures et les occultations.
Les toitures en tuile seront de couleur rouge vieilli.

Remblais et déblais
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique et sans la possibilité d'une meilleure adaptation au sol de la construction projetée.
- Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.
- Tout apport de terre à moins de 2 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènements éventuels.

Clôtures
- Les clôtures devront dans la mesure du possible prendre en compte les contraintes de continuité avec les clôtures avoisinantes.
- Leur hauteur est limitée à 1m50 hors tout au-dessus du sol.
- Cette hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'il s'agit de terrains affectés à l'usage d'activités.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des raisons d'urbanisme et de continuité paysagère.

En règle générale les projets doivent :
- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments) ;
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

Article AUh 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

1 - Habitations
- Habitat collectif et intermédiaire : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de 74 m² de SP affectée au logement dont la moitié en garage couvert.
- Habitat individuel : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de 110 m² de SP affectée au logement dont la moitié en abri ou garage couvert.

2 - Autres constructions
- Les normes minimales suivantes doivent être appliquées pour :

- les commerces autorisés :	1 emplacement / 25 m2 de vente
- les bureaux :	1 emplacement / 25 m2 de SP
- les restaurants :	1 emplacement / 10 m2 restauration
- les hôtels :	1 emplacement / 2 chambres
- les activités (industrie, artisanat..) :	1 emplacement/ 30 m2 SP (hors surface de stockage)

Pour les équipements publics et autres cas non prévus : le nombre et la localisation des emplacements des stationnements doivent correspondre à la destination des constructions projetées.
Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

3 -Stationnement des cycles :
Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en terme de surface :

- Habitation :	~~1.5 % de la SP~~ 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
- Bureaux :	1,5 % ~~1 %~~ de la SP
- Services publics ou d'intérêt collectif :	1% de la SP
- Autres constructions :	0.5% de la SP

Article AU h 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Espaces libres
- La totalité de la surface non construite de la parcelle, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallage, pavage, pelouse).
- Pour les ensembles immobiliers, il pourra être exigé la réalisation d'espaces verts, de jeux ou de détente à usage privatif ou commun correspondant à l'importance de l'opération et participant au confortement des objectifs paysagers prévus pour le secteur.

Plantations
- Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres abattus devront être au moins remplacés et un schéma de plantation devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

Aires de stationnement
- Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de hautes tiges à raison d'au moins une unité pour 6 emplacements.

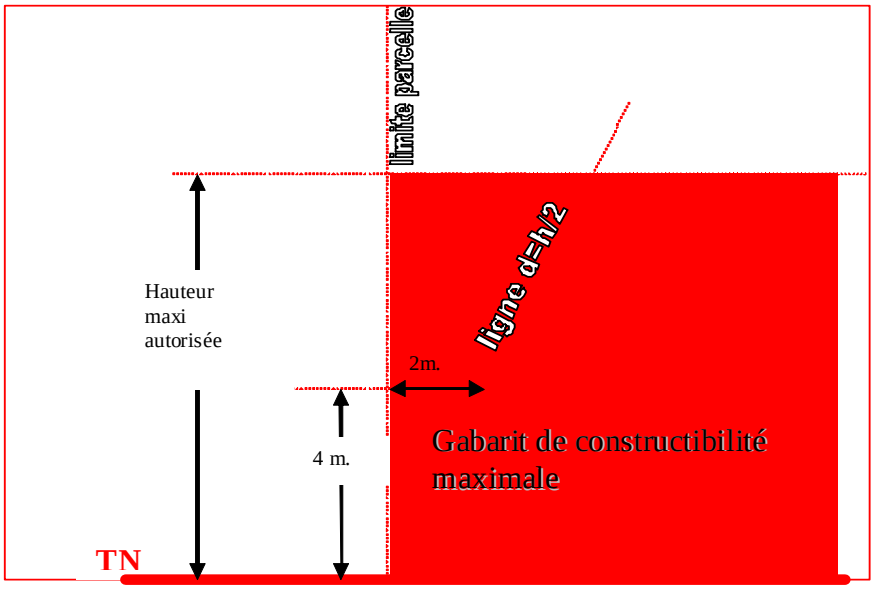
~~SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article AU h 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles AUh 3 à AUh 13.~~

Gabarit de constructibilité:

Application des articles AUh 7 et AUh 10 (Hors cas de construction mitoyenne déjà existante)



Chapitre 5

ZONE AUs

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à accueillir prioritairement les activités, équipements et fonctions diverses liées à l'implantation du futur centre hospitalier.
Ces fonctions peuvent aller jusqu'à comprendre à terme des secteurs d'habitat donnant à la zone des caractéristiques fonctionnelles suffisamment variées pour pouvoir lui permettre de constituer une extension de la zone de première couronne.

Zone destinée à intégrer à son terme les zones urbaines existantes (zone « UG » urbaine hétérogène proche du centre ville destinée à accueillir des constructions à usage résidentiel commercial ou de service et les activités artisanales non nuisantes et zone UD).

Zone insuffisamment équipée et desservie.

Pour être constructibles, ces secteurs doivent satisfaire diverses conditions d'élaboration des programmes d'aménagement, de définition des équipements structurants et de plans de composition supposant des interventions publiques conséquentes en matière d'aménagement et d'équipement.

Zone ne pouvant être ouverte à l'urbanisation que par la voie minimale de la modification du PLU complétant le présent règlement.

Division en secteurs

Zone divisée en secteurs AUs1 et AUs2 pour les activités, équipements et fonctions diverses liées à l'implantation du futur hôpital.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUs 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les constructions destinées à l'activité agricole : celles qui ne sont pas démontables.
Pour les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier ou aux bureaux, commerce, artisanat, industrie : toutes les nouvelles constructions.
En outre, sont interdits :
- Les activités nuisantes pour le voisinage soumises ou non à déclaration et autorisation au titre des installations classées (bruit, odeurs, fumées,…) ;
- Les garages non inscrits dans les politiques de déplacement ou qui ne constituent pas une annexe de l'habitation, les batteries de garages dont chaque box et les aires de stationnement dont chaque emplacement se dessert directement sur la voie publique ;
- Les terrains de camping, stationnement de caravane… visés aux articles R.111-30 à R.111-43 du Code de l'Urbanisme ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature (véhicules, matériels agricoles, palettes…) visibles depuis l'espace public ;
- Les carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessités par la réalisation des constructions ou des aménagements autorisés.

Article AUs 2 - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- Les excavations, affouillements, lorsqu'ils sont nécessaires à l'aménagement ou à la desserte de la zone.
- Les équipements d'infrastructures susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage et notamment la réalisation de la voirie d'accès au futur centre hospitalier de Voiron reliant la RD 1076 à l'ouest à la RD 1075 (avenue du 8 MAI1945) à l'Est y compris le diffuseur sur la RD 1076.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les démolitions.
- La transformation des bâtiments existants, sans changement de volume, dans la mesure où le bâtiment à transformer offre déjà un minimum de 60 m² d'emprise au sol et si le terrain d'assiette lié à la construction a une surface minimale de 1 000 m².
- L'extension des bâtiments accolée au volume existant dans la mesure ou la surface créée ne dépasse pas 30 m² et ce une seule fois jusqu'à la date de l'ouverture de la zone à l'urbanisation.
- La reconstruction à l'identique de bâtiment en cas de destruction par sinistre s'il conserve la même destination et si le projet est présenté dans un délai maximum de trois ans après sinistre.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUs.3 - Accès et voirie

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, l'emprise des voies est fixée en principe à 8 m (soit 4 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée).
Cette largeur devra être étendue en raison des fonctionnalités associées à la voirie et notamment pour permettre l'insertion des modes doux, des transports collectifs et pour assurer le confort d'utilisation et la sécurité des piétons.
Toutefois la voirie d'accès au futur centre hospitalier de Voiron reliant la RD 1076 à l'Ouest à la RD 1075 (avenue du 8 mai 1945) à l'Est aura une largeur adaptée à ses fonctions.

Article AUs 4 : Desserte par les réseaux

1. EAU
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT
Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, il sera mis en place un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.
Eaux pluviales
Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.
Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. 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'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

3. AUTRES RESEAUX
L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone est subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site.

~~Article AUs.5 - Caractéristiques des terrains~~

~~Sans objet sauf contraintes particulières liées à l'assainissement autonome.~~

Article AUs 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.
Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans le respect des orientations d'aménagement du secteur.

Article AUs 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieure à 4 m.
Toutefois, pour des raisons architecturales et d'urbanisme, cette distance peut être réduite ou supprimée sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est correctement assurée par ailleurs.

Article AUs.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article AUs.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AUs 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 7 m mesurée à l'égout du toit et à 10 m au faîtage.
Cette disposition n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité HTB>50 000 volts et faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.
Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article AUs 11 : Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.
R.111-21: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*
Clôtures
Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m hors tout à l'aplomb du sol.
Dans le cas de terrains à relief, des décrochements devront être réalisés afin de respecter la règle de 2,00 m de hauteur maximum en tous points du terrain.

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

Articles AUs12 – Stationnement, AUs 13 - Espaces libres et plantations –

Sans objet.

~~**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**~~

~~**Article Aus.14 – Coefficient d'Occupation du Sol**~~

~~En zone Aus, le COS est nul.~~
~~Pour les équipements publics et installations d'intérêt général à but non commercial, il n'est pas fixé de COS.~~
~~Il n'est pas défini de COS pour les autres occupations et utilisations du sol admises à l'article Aus.2 : l'extension des bâtiments existants autorisable à l'article Aus.2 ne pouvant être supérieure à 30 m².~~

~~La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dans les conditions définies à l'article Aus.2 ne devra permettre que la réalisation d'une superficie de plancher ou de volume construit préexistant.~~

Chapitre 1

Zone A

Caractère de la zone

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole.

Zone comprenant des secteurs Apc » (périmètres indiciés) « r » rapproché, « e » éloigné ; liés à la protection de captage.

Zone comprenant des servitudes « Co » pour corridors écologiques et « S » pour sensible emportant des mesures de protection dont l'inconstructibilité et des prescriptions particulières pour les clôtures.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :

- G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
- G2, soumis à un aléa moyen de glissement de terrains.
- G3, soumis à un aléa fort de glissement de terrains.
- I2, soumis à un aléa moyen d'inondation par crues de fleuves et rivières.
- I3, soumis à un aléa fort d'inondation par crues de fleuves et rivières.
- T1, soumis à un aléa faible de crues torrentielles.
- V2, soumis à un aléa moyen d'inondation par ruissellement sur versant.
- V3, soumis à un aléa fort d'inondation par ruissellement sur versant.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (fiches conseils dans le dossier 7 « informations risques et nuisances » du dossier de PLU).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement et la construction de surfaces destinées à l'industrie, au commerce sauf s'il est lié à l'activité agricole et aux produits locaux, à l'hôtellerie, à l'artisanat, aux bureaux, aux entrepôts isolés non liés à l'exercice de l'activité agricole.
- Les installations logistiques.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la réalisation de constructions autorisées ou à l'équipement de la zone.
- Les dépôts de véhicules et les stockages en plein air de matériaux, sur des terrains nus.
- Les installations de toute nature incompatibles avec le caractère de la zone et notamment les terrains de camping, stationnement de caravane…

Dans le secteur Apc et ceux couverts par des périmètres « Co » ou « S » sont interdits :

- les constructions de toute nature
- la pose de canalisation de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux
- les stockages, même temporaires, de tous produits susceptibles de polluer les eaux : produits chimiques, fermentescibles
- les dépôts de déchets de tous types
- les aires de camping ainsi que le camping sauvage
- les affouillements et extractions du sol et du sous-sol, ainsi que l'extension et le renouvellement des carrières
- la création de voiries set de parkings.

Dans les secteurs G3, V3, toute construction est interdite

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol énumérées dans la liste ci-dessous sont admises aux conditions suivantes :

- Ne pas imposer par leur situation ou leur importance la réalisation d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.
- Soit permettre à la commune de déterminer la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics induits.

Sont notamment admises :

- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret 2003-685 du 24/07/2003) si elles sont strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.
- Dans ce cadre et pour l'habitat, dans la limite d'1 logement de fonction par siège d'exploitation ou 2 logements maximum en cas de regroupement de sièges d'exploitation, la surface sera limitée à 147 m^2 de SP par logement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est impérative.

- Est autorisée la réalisation de la voirie d'accès au futur centre hospitalier de Voiron reliant la RD 1076 à l'ouest à la RD 1075 (avenue du 8 MAI1945) à l'Est y compris le diffuseur sur la RD 1076.

En outre dans le secteur Apce :

- La création de bâtiments liés à l'activité agricole ne devra induire ni rejet ni infiltration d'eaux souillées. Elle fera l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le captage qui sera établie sous l'autorité du service de l'Etat compétent en matière de salubrité publique ;

- la création de stockage de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux y compris les stockages temporaires, fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service de l'Etat compétent en matière de salubrité publique ; excepté pour les stockages de fuel à usage familial qui devront être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention) et non enfouis ;
- les projets d'activités soumises à la réglementation sur les installations classées autres que les dépôts de déchets, feront l'objet d'une étude d'impacts et de danger vis-à-vis de la ressource en eau pour tous les risques de rejets polluants chroniques ou accidentels, préalablement à l'avis du CODERST et à la charge du demandeur ;
- les dépôts de déchets ne pourront être autorisés que s'ils ne sont pas soumis à la réglementation ICPE et seulement après étude d'impacts et avis du CODERST.

Dans les secteurs G2, I2, V2 affectés respectivement par des aléas moyens, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :
a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas ou les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.
c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,
d) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
e) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs V2 affectés par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :
- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans les secteurs T1 affectés par un aléa faible de crues torrentielles, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:
- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée.
Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches n°3 bis et 0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (Les fiches conseils associées aux risques naturels sont consultables dans le dossier de PLU annexe n°7 « informations risques et nuisances »).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accés et voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Sauf indication explicite portée aux documents graphiques ou aux plans d'alignement dûment approuvés, l'emprise des voies communales est en principe fixée à 8 mètres (soit 4m de part et d'autre de l'axe de la chaussée).
Toutefois la voirie d'accès au futur centre hospitalier de Voiron reliant la RD 1076 à l'ouest à la RD 1075 (avenue du 8 mai 1945) à l'Est aura une largeur adaptée à ses fonctions.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à un logement nouveau admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

Article A4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable
Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée.
2- Assainissement
Eaux usées : Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau et sauf dans les secteurs Apc, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental et soit conforme aux préconisations du schéma directeur d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.
Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales.
Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les mesures de rétention éventuellement nécessaires devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.
3 -Réseaux câblés
Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

~~Article A5 - Caractéristiques des terrains~~

~~Les terrains doivent permettre la mise en place de dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.~~

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques, sauf indication contraire portée sur le plan de zonage.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…).

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles admises dans la zone doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul équivalent à H sur 2 (H = hauteur du bâtiment) sans être inférieure à 4m minimum.
Pour les constructions en limite de zone ou à proximité de constructions dédiées à de l'habitation il sera fait application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme stipulant : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est recommandé que les différentes constructions soient accolées.
Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations doit être adaptée à son intégration dans le site.
Pour les constructions, la hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage et par rapport au terrain naturel avant travaux, est de 12 m maximum.
Cette disposition n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité HTB>50 000 volts et faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.
Cette hauteur maximale est ramenée à 7 m à l'égout de toiture pour les bâtiments à usage d'habitation.
Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

ARTICLE A11 : Aspect Extérieur

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.
Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.

Façades
- Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment..
- Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Toitures
- Pour les bâtiments d'exploitation, les couvertures devront faire l'objet d'un traitement de coloration en accord avec les toitures environnantes.
- Les toitures en tuile étant en principe de couleur rouge vieilli.
- D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Traitements extérieurs
- Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.
- Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Plantations
- Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.
- Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...).

Clôtures
- Seules les clôtures de type agricole sont autorisées. Dans les secteurs impactés par une mesure de protection « Co » ou « S » la conception des clôtures sera adaptée et devra permettre les passages de la petite et grande faune

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan masse.
En règle générale les projets doivent :
- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments) ;
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

ARTICLE A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

ARTICLE A13 : Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

~~SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Sans objet.~~

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1

ZONE N

Caractère de la zone :

(zone naturelle et forestière et constructions isolées)

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.
Zone comprenant des servitudes « Co » pour corridors écologiques et « S » pour sensible emportant des mesures de protection dont l'inconstructibilité et des prescriptions particulières pour les clôtures.
Cette zone non équipée peut autoriser les installations nécessaires au développement des exploitations agricoles ou forestières.
Elle comprend :

- Le secteur NL dans lequel peuvent être réalisés des aménagements naturels ou des constructions liées aux activités sportives ou de plein air.
- Le secteur Ncm correspondant au site d'une grande propriété, le couvent du May, construite dans un parc de qualité à sauvegarder.
- Les secteurs Npc » (périmètres indiciés) « i immédiat, « r » rapproché, « e » éloigné ; liés à la protection de captage.
- Le secteur Ne correspondant aux constructions existantes à usage principalement résidentiel incluses dans l'espace agricole et non liées aux activités agricoles.
- Le secteur Ngv réservé pour l'accueil des gens du voyage.
- Le secteur Ns (naturel sensible) de préservation de la biodiversité correspondant aux zones humides

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :
- G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
- G2, soumis à un aléa moyen de glissement de terrains.
- G3, soumis à un aléa fort de glissement de terrains.
- I2, soumis à un aléa moyen d'inondation par crues de fleuves et rivières.
- P2 soumis à un aléa moyen de chute de pierres et de blocs
- P3 soumis à un aléa fort de chute de pierres et de blocs
- T2, soumis à un aléa moyen de crues torrentielles.
- T3, soumis à un aléa fort de crues torrentielles.
- V2, soumis à un aléa moyen d'inondation par ruissellement sur versant.
- V3, soumis à un aléa fort d'inondation par ruissellement sur versant.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (fiches conseils dans le dossier 7 « informations risques et nuisances » du dossier de PLU).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisation du sol (dépôt de déchets, fouilles exhaussements…) de nature à compromettre la conservation ou la protection des terrains classés en secteurs NS ou des circulations liées aux corridors écologiques et couverts par un périmètre « Co ».

- Sauf dans les secteurs NL et Ngv : toutes installations et les constructions isolées avec emprises au sol, quelles que soient leur destination exceptées celles liées à l'exploitation forestière et celles liées à la valorisation à des fins culturelles et scientifiques ou à la gestion des espaces du secteur NS.
- sauf dans les secteurs Ncm, Ne, NL, Ngv, les extensions de bâtiments existants,
- l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à la réalisation de constructions autorisées ou à l'équipement de la zone,
- les dépôts de véhicules et les stockages en plein air de matériaux, sur des terrains nus,
- En outre :
- dans le secteur Npci : toutes les constructions installations dépôts, toutes activités à l'exception de celles liées à l'exploitation et au contrôle des points d'eau.
- dans le secteur Npcr : le changement de destination des constructions existantes, toute nouvelle construction à l'exception de celles liées à l'exploitation du réseau d'eau, les rejets d'eaux usées, la pose de canalisation d'eaux usées et tous produits susceptibles de polluer les eaux, les aires de camping ainsi que le camping sauvage, les affouillements et extractions du sol et du sous sol ainsi que l'extension et le renouvellement des carrières, la création de voiries et de parkings.

Dans les secteurs G3, P3, T3, V3 toute construction est interdite

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol énumérées dans la liste ci-dessous sont admises aux conditions suivantes:
- soit de ne pas imposer par leur situation ou leur importance la réalisation d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;
- soit permettre à la Commune de déterminer la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics induits.

Sont notamment admises :

1. Pour les bâtiments existants à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) :
   a. Leur transformation ou leur aménagement sans changement de destination.
   b. La reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie à condition que le projet soit présenté dans un délai maximum de trois ans suivant le sinistre.
   c. Secteur Ne : l'aménagement et la transformation dans le volume des bâtiments existants et/ou l'extension des constructions existantes dans la limite d'une SHON totale (bâtiment existant compris) de 160 m² (147 m² pour les habitations).

1Bis. L'extension des constructions existantes dans un objectif d'amélioration de l'habitat d'une surface de plancher au plus égale à 27 m².

2. Les équipements d'infrastructures susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage et notamment si nécessaire, la réalisation de la voirie d'accès au futur centre hospitalier de Voiron reliant la RD 1076 à l'Ouest à la RD 1075 (avenue du 8 mai 1945) à l'Est.

3. Les aires de stationnement ouvertes au public dans les mêmes conditions que ci-dessus.
4. Les démolitions liées aux opérations autorisées ou pour des raisons de sécurité.
5. Les installations liées à l'exercice du camping à la ferme.
6. Les annexes sans emprise au sol (piscines) des habitations existantes dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
7. Secteur Ncm ; l'extension des bâtiments existants.
8. Secteurs NL et secteur Ngv : la construction de bâtiments ou d'équipements confortant le caractère du secteur.
9. Secteur Npcr : est uniquement autorisée la reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination.
10. Secteur Npce : La création de bâtiments liés à l'activité agricole ne devra induire ni rejet ni infiltration d'eaux souillées. Elle fera l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le captage qui sera établie sous l'autorité du service de l'Etat compétent en matière de salubrité publique ;
- la création de stockage de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux y compris les stockages temporaires, fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service de l'Etat compétent en matière de salubrité publique ; excepté pour les stockages de fuel à usage familial qui devront être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention) et non enfouis ;
- les projets d'activités soumises à la réglementation sur les installations classées autres que les dépôts de déchets, feront l'objet d'une étude d'impacts et de danger vis-à-vis de la ressource en eau pour tous les risques de rejets polluants chroniques ou accidentels, préalablement à l'avis du CODERST et à la charge du demandeur ;
- les dépôts de déchets ne pourront être autorisés que s'ils ne sont pas soumis à la réglementation ICPE et seulement après étude d'impacts et avis du CODERST.
11. Secteur Ns : les constructions et installations seront limitées en surface, cantonnées à des équipements légers d'accueil du public et/ou d'observation, adaptées aux strictes nécessités de gestion ou de mise en valeur pédagogique et scientifique de la biodiversité. Les fouilles et exhaussements lorsqu'ils correspondent à des nécessités de gestion, de mise en valeur, d'entretien.

Dans les secteurs G2, I2, P2, T2, V2 affectés respectivement par des aléas moyens, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :
a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas ou les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.
c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,
d) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
e) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs V2 affectés par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :
- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé

au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans sa partie affectée par le risque inondation, reportée au document graphique, les constructions seront en outre soumises au règlement du PPRI de la Morge.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (Les fiches conseils associées aux risques naturels sont consultables dans le dossier de PLU annexe n°7 « informations risques et nuisances »).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 : Accès et voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Sauf indication explicite portée aux documents graphiques ou aux plans d'alignement dûment approuvés, l'emprise des voies communales est en principe fixée à 8 mètres (soit 4m de part et d'autre de l'axe de la chaussée).

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1. EAU
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, forage, peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT
Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et sauf dans les secteurs Npc r et e, il sera mis en place un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.
Eaux pluviales
Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales.
Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les mesures de rétention éventuellement nécessaires devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

3. AUTRES RESEAUX
L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone est subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site.
Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être strictement limités.

~~Article N.5 : Caractéristiques des terrains~~

~~Sans objet~~

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées à l'article N.2 doivent être édifiées en recul, au minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.
Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, d'autres implantations pourront être autorisées ou prescrites.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes de l'habitation (garages, abris de jardin...) dont la superficie de plancher hors oeuvre ne peut excéder 30 m2, obéissent à la même règle et sont accolées implantées à l'habitation principale.

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments d'habitation (hors passées de toitures,dans la limite de 1 m.) ne peut excéder 50 % de la surface constructible du tènement concerné.

Article N .10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions autorisées est mesurée en tous points du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
Elle est limitée à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 10 m au faîtage.
Cette disposition n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité HTB>50 000 volts et faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.
Cette hauteur est portée à 13 m dans le secteur NL pour les équipements publics autorisés qui doivent cependant faire l'objet d'une étude architecturale spécifique mettant en évidence leur intégration dans le site.
Elle est ramenée à 6 m. dans le secteur Ns

Article N.11 : Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est applicable. : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Clôtures

Les clôtures seront à claire-voie, doublées d'une haie vive en bordure du domaine public et discrètes afin de se fondre dans le paysage (grillage, couleur sombre) et devront permettre la circulation de la petite faune.

Les murs existants seront enduits et peints de couleur discrète et uniforme, sauf s'il s'agit de murs en pierres apparentes.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m hors tout au-dessus du sol sauf dans les secteurs NL et Ngv où cette hauteur pourra être portée à 2m.

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments) ;
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil…).

Article N.12 : Stationnement

Les aires de stationnement doivent s'inscrire dans l'environnement proche et lointain, participer à la qualification des espaces extérieurs et à l'intégration de l'opération projetée le tout en cohérence avec le caractère de la zone.

Un traitement adéquat est exigé (nature des revêtements de surface, limitation de l'imperméabilisation des sols, talus et mouvements limités, végétation locale…).

Article N.13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

~~SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article N.14 :~~

~~a) En zone N, pour les constructions et installations autorisées liées à l'agriculture, à l'élevage ou à l'exploitation forestière, ou à la gestion-valorisation des espaces naturels sensibles, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 3 à N 13.~~

~~b) (supprimé)~~

~~c) Dans l'ensemble de la zone N et des autres secteurs, seules les constructions existantes peuvent être agrandies au titre de l'amélioration de l'habitat d'une surface de plancher au plus égale à 27 m² sous réserve du respect des dispositions des articles N.3 à N.13.~~

~~d) En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, dans les conditions définies à l'article N.2 et qui dépasserait les droits de construire de la zone, on autorisera la reconstruction dans les limites de la SP existante avant sinistre.~~

ANNEXE

DEFINITIONS

Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine privé et le domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, constructions édifiées soit «à l'alignement», soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Annexes

Les annexes sont des bâtiments de dimensions réduites en général (sauf cas des constructions existantes de type grange par exemple ayant perdu leur vocation initiale) fonctionnellement rattachés (sans y être forcément accolé) à l'habitation principale : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique, piscines.

Emprise au sol et Coefficient d'emprise au sol (CES)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre des constructions non enterrées. Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types (y compris les annexes) non enterrées et la surface de la parcelle support. Il est exprimé en pourcentage et ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur des bâtiments.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol constructible.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Coefficient de biotope

Le coefficient correspond au rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité (surfaces dites « éco-aménageables ») dont la nature est définie dans les articles 13 des zones UCV, UG et UD), et la surface totale de l'unité foncière du projet.

Construction en « ordre continu » :

Constructions réalisées à l'alignement des voies publiques et jusqu'aux limites séparatives.

Construction en "ordre discontinu" :
Constructions généralement réalisées sur des espaces libres et ouverts, en retrait de l'alignement des voies publiques et des limites séparatives.

Ensemble commercial :
Magasins réunis sur un même site, soit intégrés dans la même opération d'aménagement, qu'elle fasse ou non l'objet de tranches, soit bénéficiant d'aménagements conçus pour permettre leur accès à une même clientèle.

Habitation individuelle isolée :
Construction à usage résidentiel édifiée dans une parcelle généralement aménagée en jardin et implantée en retrait de l'alignement et de chacune des limites séparatives de la parcelle.

Habitations individuelles jumelées :
Logements accolés par un mur pignon (réalisé sur une limite séparative) et respectant le même alignement sur rue et sur jardin ainsi que la même hauteur.
La réalisation d'habitations jumelées exige une unité de conception architecturale (matériaux de base, murs, toitures), ce qui ne signifie pas nécessairement symétrie absolue des façades.

Habitations individuelles groupées :
Logements accolés par tout ou partie de leurs pignons ou abris-garages pour former :
- soit une bande rectiligne ou une rangée décalée,
- soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriums.

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des mêmes matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs...

Habitat collectif
Ensemble de logements superposés ou accolés et bénéficiant d'une distribution commune.

Habitat intermédiaire
Ensemble de logements superposés ou accolés comportant des accès individualisés pour chaque logement.

Hauteur
La hauteur d'une construction en tout point est la différence d'altitude mesurée entre ce point et le niveau du sol naturel (ou du sol fini pour les hauteurs à l'alignement dans les zones de renouvellement urbain) à la verticale de ce point avant travaux.

Limite séparative
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Elles regroupent :
- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

Logement
Par logement, il faut entendre une pièce unique ou une suite de pièces réservées au logement d'une seule personne ou de plusieurs personnes d'une même famille. Le logement des descendants ou ascendants vivant de façon indépendante, avec usage de salles d'eau, toilettes et cuisines privatives ne peut être compris dans l'unité de logement des ascendants et vice versa.

Marge de recul (ou non aedificandi)
La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé) où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme.

Pleine terre
Est considéré comme un espace de pleine terre un espace végétalisé, en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique.

Section de voie
Partie de voie comprise entre deux voies sécantes.

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) : Sans objet

Surface de plancher
(Code de l'urbanisme article R*112-2)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Dispositions applicables au secteur UCV p1

Secteur correspondant à la ville ancienne d'origine médiévale (Quartier St Bruno)

2 RESPECT DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Délibération du Conseil Municipal de VOIRON
en date du 27 OCT. 1987

I - LE CADRE HISTORIQUE

L'histoire de la cité voironnaise semble commercer tôt, puisque la plus ancienne présence humaine attestée date d'avant l'occupation romaine.

C'est le faubourg Sermorens qui s'impose d'abord comme un véritable comté dont l'importance territoriale et politique semble reconnue (IXe, Xe et XIe siècle).

A la fin du XIe émerge le nom d'un Seigneur de VOIRON pour la première fois distingué de SERMORENS. La position stratégique de VOIRON, situé à la frontière entre la Savoie et le Dauphiné, conduit à l'édification, vers la fin du XIIIe, d'un puissant château (l'actuel hôpital) et à faire enclore de murailles le bourg qui s'étend au pied de la Colline. Cette place forte aura à subir de nombreux assauts jusqu'à la cession de VOIRON au DAUPHINE, évènement qui marque le début d'une période de déclin (XVe et XVIe siècle).

Le bourg se développa d'abord au sein des murailles qui le limitait dans un périmètre qui longeait la rue des "Terreaux" (dont le nom évoque les anciens fossés de la ville) depuis la "Porte" de La Buisse jusqu'à la rue Montgolfier et dont les traces se perdent à la hauteur de l'église Saint Bruno (voir le plan page suivante).

Après une première période d'essor et d'expansion (fin XIII - début XIVe) la ville décline durant tout le XVe et subit la crise économique et politique qui marque la fin du Moyen-Age. Ce n'est qu'au XVIe qu'elle accède de nouveau à la prospérité due notamment à l'industrie de la toile, du cuir et du papier. Elle devient même, dans le courant du XVIIIe siècle et jusqu'au début du XIXe le troisième centre commercial de l'Isère, avant d'affronter avec faiblesse les effets de la révolution industrielle.

II - LES CARACTERES DU BATI ANCIEN

Ces péripéties de l'histoire ont très fortement marqué les constructions anciennes de VOIRON qui ont subi de constants remaniements au cours des siècles. Très rares sont les immeubles antérieurs au XIXe qui n'ont pas été transformés.

Le quartier "Saint Bruno" est un des derniers témoins de l'histoire urbaine de VOIRON. La définition de son avenir a fait l'objet d'une large concertation auprès des Voironnais.

Le concensus établi à cette occasion entre les habitants, les différents acteurs de la vie économique et sociale et la Municipalité s'est basé sur une double volonté :

- *Préserver le caractère du quartier en respectant son architecture, son organisation et en remettant en valeur son bâti.*
- *Apporter au quartier une nouvelle dynamique en revitalisant les activités commerciales et artisanales, en lui donnant les équipements publics nécessaires et en le rendant plus attrayant.*

Afin de donner suite à ces volontés, la Municipalité a mis en place un dispositif d'ensemble permettant à la fois :

- *de réhabiliter l'ensemble du patrimoine communal,*
- *de réaliser les aménagements (rues, places) nécessaires,*

- d'apporter de nouveaux équipements scolaires, sociaux, culturels,

- de soutenir techniquement et financièrement les propriétaires désirant réhabiliter leur patrimoine dans cet esprit.

Cet effort exceptionnel pour le quartier ne peut être pleinement efficace que s'il est soutenu par chaque habitant à la vie du quartier : propriétaires, habitants, commerçants, artisans ...

Le présent Cahier de Prescriptions Architecturales ne doit donc pas être considéré comme une compilation de règles et de normes arbitraires venant sans raison alourdir la règlementation existante.

Il a été réalisé, au contraire, pour que chacun connaisse et comprenne le contexte général de réaménagement du quartier et puisse ainsi inscrire ses projets dans une unité et une harmonie d'ensemble profitable à tous et caractérisant une "réhabilitation de qualité".

De plus, les mises à l'alignement (rue Basse, rue Grande) et les percements de "nouvelles" voies (rue Genevoise, rue Expilly, place Saint Bruno) ont profondément modifié l'aspect du quartier (voir plan page suivante).
Certaines rues, par contre, peuvent être considérées comme intactes : les rues de l'ancienne Poste, des Ecuries, Carabonneau, Banche de Cour et la partie Sud de la rue Haute.

On trouvera donc fréquemment des escaliers à vis derrière des façades XIXe, une porte ancienne dans un immeuble plus récent....

Le mode de construction le plus usité à VOIRON jusqu'à nos jours est le blocage, assemblage de cailloux roulés dans un mortier. Ce mode de construction est renforcé aux ouvertures par des encadrements en molasse ou, plus rarement, en calcaire blanc.

Les toitures sont à deux pentes ou en croupe, à inclinaison généralement faibles (vers 30 %). La toiture est débordante ; elle forme ainsi un avant-toit, à fermeture en bois. Les lucarnes sont fréquentes et interrompent l'avant-toit. La couverture est souvent en tuiles canal.

La porte d'entrée est souvent le dernier témoignage en façade de l'ancienneté de l'immeuble. En effet, si l'on n'hésitait pas à percer des fenêtres, à ajouter des étages, la porte, intimement liée à la construction et en particulier au couloir, n'est que rarement touchée. Les plus anciennes remontent au XVe et XVIe siècle. On retrouve aussi des ventaux du XVIIe qui sont à conserver.

La plupart des fenêtres semblent avoir été repensées à partir du milieu du XVIIIe siècle. Les fenêtres du XVIIIe et XIXe siècle n'en restent pas moins caractéristiques du patrimoine voironnais.

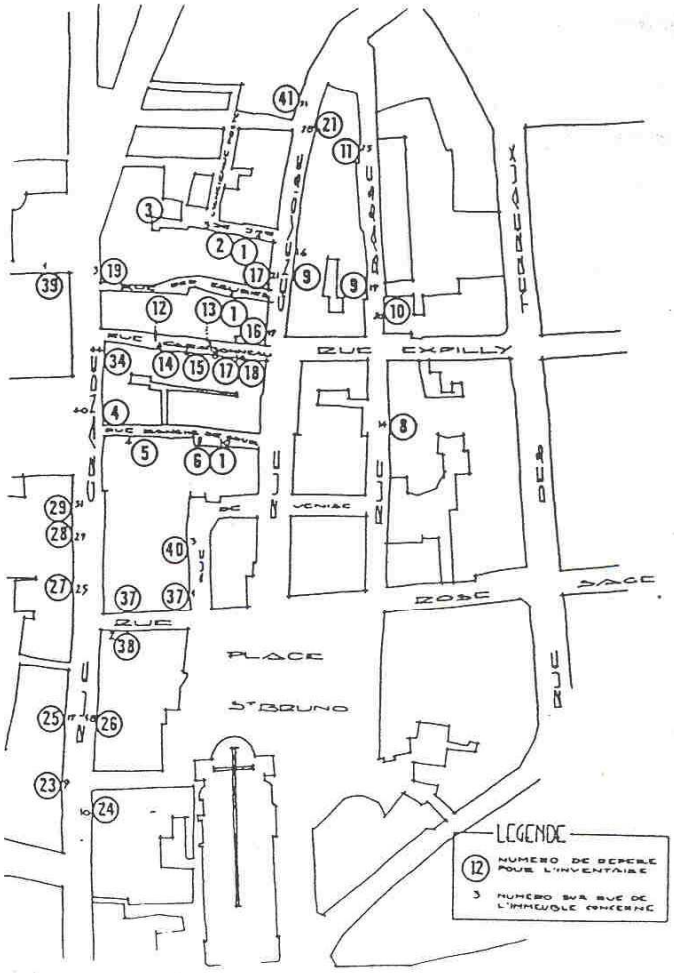
Plusieurs escaliers à vis se rencontrent dans le quartier Saint Bruno. Leur datation s'échelonne entre le XVe et le début du XVIIe siècle.

Les éléments de ferronnerie sont principalement utilisés pour les clôtures des fenêtres ou pour les impostes, à cause de leur double qualité de laisser passer la lumière tout en interdisant l'accès de l'immeuble. Certains datent du XVIIe ou du XVIIIe siècle.

III - LA NECESSITÈ DE PRESERVER LE PATRIMOINE

Le quartier Saint Bruno a fait l'objet d'études détaillées menées par les archéologues et les historiens du Centre d'Archéologie Historique des Musées de GRENOBLE et de l'Isère et ceux du Pré-Inventaire, dont les lignes qui précèdent s'inspirent largement.

Un répertoire précis des éléments constituant les derniers vestiges du patrimoine voironnais a ainsi pu être établi.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Il est rappelé que toute modification de façade ou de toiture, création d'ouvertures, modification d'affectation des locaux (même sans travaux extérieurs) sont soumises à permis de construire.

De même, toute démolition est soumise à permis de démolir.

Les projet de travaux modifiant l'aspect du bâtiment (ouvertures, façades, toitures ...) devront faire l'objet d'une consultation préalable des Services municipaux dont l'avis figurera au permis de construire.

Ceux-ci auront le souci de conseiller le demandeur dans l'établissement de son projet.

Les prescriptions architecturales portent sur plusieurs aspects principaux :

1°) Les ouvertures, percées, menuiseries extérieures, portes, volets, ferronneries, jacobines et cheminées,

2°) Le traitement des façades, les enduits et les passées de toitures,

3°) Les couleurs,

4°) Les façades commerciales et artisanales, les enseignes et préenseignes,

5°) Les couvertures,

6°) Les constructions nouvelles.

Ces règles viennent compléter le règlement applicable du Plan d'Occupation des Sols sur les zones concernées.

Dans tout domaine non règlementé, dans les lignes qui suivent, l'application du Code de l'Urbanisme, du Plan d'Occupation des Sols et des circulaires municipales restent, bien entendu, en vigueur.

En cas de litige, les règles énoncées dans le présent document revêtent un caractère prioritaire.

OCT. 198

ZONE URb

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- 1) les ouvertures, percées, menuiseries extérieures, portes, volets, ferronneries, jacobines et cheminées,
- 2) le traitement des façades, les enduits et les passées de toitures
- 3) les façades commerciales et artisanales, les enseignes et préenseignes,
- 4) les couvertures,
- 5) les constructions nouvelles.
- 6) Les couleurs.

1 - LES OUVERTURES MENUISERIES VOLETS FERRONNERIES JACOBINES & CHEMINEES

A) - LES OUVERTURES LES PERCEES & LES ENCADREMENT

- Les ouvertures et les percées créées seront rectangulaires à proportion verticale dominante et comprises entre des pieds droits verticaux et des pièces d'appuis et linteaux horizontaux.

Les linteaux légèrement cintrés sont autorisés. Sauf cas exceptionnel particulièrement motivé, toute autre forme géométrique est proscrite.

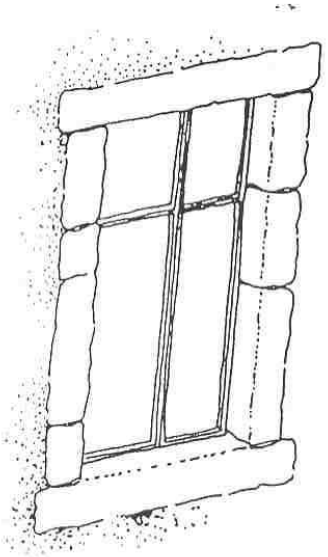
- Les baies conformes à la composition architecturale et technique du bâtiment doivent être conservées en l'état.

A la faveur de travaux de restauration sur un immeuble, les baies qui auraient été altérées retrouveront leur proportion originelle.

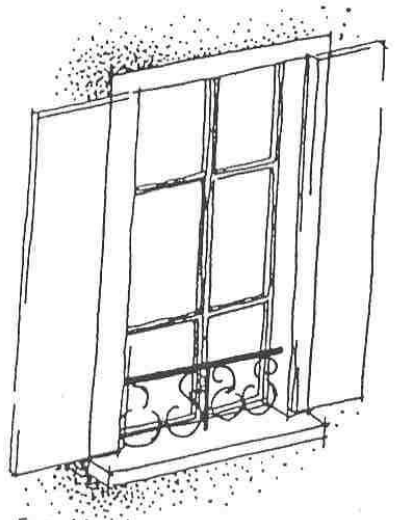
- Lorsque les encadrements sont constitués de pierres, ils seront mis à nu, sauf contradictions techniques motivées. Les pierres seront nettoyées et brossées, éventuellement sablées ou bouchardées.

- En l'absence d'encadrement en pierre, ceux-ci seront peints de couleur très claire (blanc ou blanc cassé) sur un enduit frotté fin et suivant une bande de 0,15 à 0,20 mètre de largeur.

- Les encadrements en relief et les moulures autour des ouvertures seront conservés.



Encadrements mis a nu



Encadrements peints sur un enduit frotté fin

II - LE TRAITEMENT DES FACADES, LES ENDUITS & LES PASSEES DE TOITURE

A) - LE TRAITEMENT DES FACADES & LES ENDUITS

- Le revêtement des maçonneries par un enduit est obligatoire sauf sur les chaînages d'angles ou mitoyens dressés en pierre qui seront mis à nu.

- L'enduit employé sera composé d'une forte proportion de chaux aérienne, sable de carrière et une faible proportion de liant hydraulique. Cet enduit sera frotté et repris à la taloche à clous avant la prise complète.

- Les enduits projetés en vaguelettes ou encore surfacés au rouleau sont proscrits.

- L'enduit ne devra pas venir en surépaisseur par rapport aux pierres conservées.

- Tout autre élément artificiellement rapporté sur la façade (fausses poutres pierres de parement, carrelage, faïence ...) est proscrit.

B) - LES PASSEES DE TOITURE

- Les génoises existantes seront conservées.

- Les passées de toiture doivent être peintes ou traitées.

III - LES FACADES COMMERCIALES & ARTISANALES

- Pour tout autre projet, les façades commerciales devront obligatoirement s'inscrire dans les ouvertures existantes.

- En cas de création de nouveaux locaux commerciaux donnant sur une façade aveugle ou aux ouvertures insuffisantes, le percement du mur devra se référer à la composition de l'ensemble de la façade.

- Les vitrines en applique sur le parement sont proscrites.

- Le piquage de l'enduit existant dans le but de dégager les pierres de chaînage ou les pierres d'encadrement des ouvertures est obligatoire.

- Les revêtements muraux artificiellement plaqués sur la façade (fausses poutres, pierres de parement, carrelage, faïence, bardeaux rapportés ...) sont proscrits.

L'utilisation d'aluminium est accepté dans une seule couleur : marron foncé mat.

- Les caissons en hauteur devront s'inscrire autant que possible dans les ouvertures. Pour ces caissons, une saillie de 0,40m maximum sera admise. Leur hauteur propre ne doit pas dépasser les 0,50m.

La hauteur totale de la façade commerciale (y compris caisson, enseignes et autres plaquages) ne devra pas cacher le plancher bas du premier niveau.

Une bande de 0,15m minimum d'épaisseur doit être préservée entre la limite haute de la surface commerciale et la limite basse du premier élément d'encadrement.

A) - STORES & BACHES

- Les stores et bâches non repliables sont proscrits.

- Repliés ils doivent s'intégrer à l'ouverture.

Lorsqu'ils sont tournés vers une voie automobile, leur limite en saillie doit être à 50 cm minimum du bord du trottoir.

- La hauteur sous festons est de 1,80 m minimum.

- Ils seront à un seul pan (plus festons) et de couleur non agressive.

- Les éléments de saillie du type bandeau de tuiles sont proscrits.

- Dans le cas où une même surface commerciale utiliserait les rez de chaussée de plusieurs immeubles, son traitement doit tenir compte des différences entre chacune des façades concernée. En ce sens, la façade commerciale linéaire devant plusieurs immeubles est proscrite.

- Toutes les ouvertures d'une même façade commerciale devront faire l'objet d'un traitement commun.

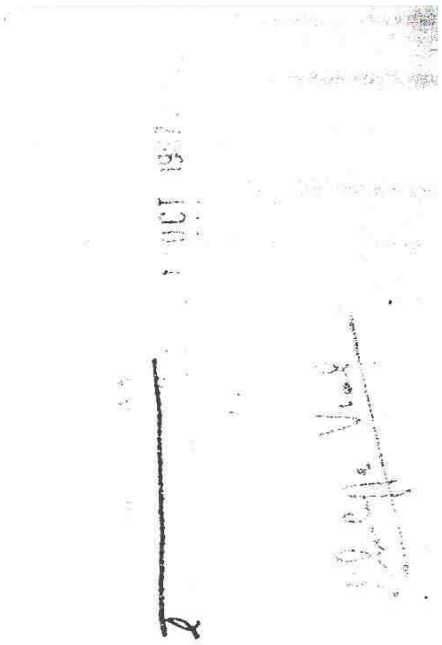
B) - FERMETURES

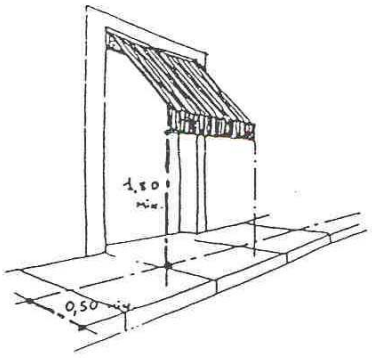
- Les grilles situées devant les vitrines ainsi que les volets bois traditionnels doivent recouvrir seulement la surface de l'ouverture.

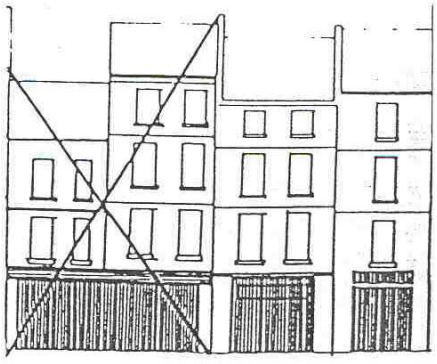
- Il ne sera admis qu'une seule enseigne par ouverture. Une deuxième enseigne orthogonale à la façade est tolérée.

Les enseignes orthogonales à la façade sont soumises aux mêmes règles (de hauteur et d'aspect) que les autres éléments de la façade commerciale. Leur saillie est de 0,80 maximum.

- Dans le cas d'une voie automobile, elles doivent être à 0,50 m minimum de la limite du trottoir.







- La hauteur sous enseigne est de 2,50 m minimum.

- Les enseignes orthogonales lumineuses clignotantes sont interdites.

- En étage, seules sont autorisées les inscriptions sur lambrequin de store disposés en feuillure de baies.

- Les enseignes doivent s'inscrire dans les limites (déf PLU) de la façade commerciale.

IV - LES COUVERTURES -

- Chaque fois que se pose le problème du changement intégral d'un pan de toiture, il faut remplacer les tuiles à l'identique ou à défaut, choisir un type de tuiles qui s'apparente le mieux à l'aspect et surtout aux couleurs des précédentes.

- Les couvertures en fibrociment, en tôle, en bardeau canadien ou assimilé, sauf si elles sont recouvertes de tuiles, sont interdites.

V - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- Chaque opération de rénovation (= reconstruction) devra respecter la volumétrie générale du bâti existant précédemment et environnant : alignement des façades, hauteur des bâtiments, pente de toiture...

- Le rythme et la forme des ouvertures en façades seront conformes à ceux des bâtiments contigus.

VI - LES COULEURS -

- Un panel de couleurs concernant toutes les façades des immeubles du quartier existe. Tous les travaux situés dans cette zone doivent impérativement se référer au panel de couleurs existants ; le choix des couleurs d'une partie extérieure quelconque du bâtiment est soumis à l'autorisation de la Commune.

- Les traitements des rez de chaussée, que ce soit pour la création d'un local commercial, artisanal, d'habitation ou autre sont, de la même manière soumis à l'autorisation de la Commune.

DIVERS -

- Les émetteurs de télévision seront raccordés à un réseau d'antennes collectives : une seule antenne par immeuble au maximum.

- Les tuyauteries, réseaux d'électricité ou de téléphone apparents sont interdits. Les coffrets électriques en façade sont à proscrire. Ils sont tolérés s'ils sont encastrés et occultés par une deuxième porte.

- Les descentes d'eaux pluviales se feront en limite de mitoyenneté et jamais au milieu d'une façade.

L' utilisation d'un matériau de type PVC est interdit.

°°°ooo°°°

B) LES MENUISERIES

- Seules les fenêtres ouvrant à deux ventaux, avec ou sans imposte vitrée sont de règle

- Les menuiseries d'un même immeuble devront être de même type. .

- Chacun des ouvrants d'une même fenêtre devra comporter au moins deux parties vitrées dont les proportions devront s'apparenter à celles généralement existantes.

C) - LES OCCULTATIONS, LES VOLETS, LES PORTES

- Les occultations de type persiennes métalliques ou volets roulants sont proscrits.

- Les portes d'accès aux immeubles d'habitation seront réalisées en bois massif ou peint ; le vitrage en imposte ou en partie haute est admis (ceci n'est pas applicable aux façades commerciales).

Leur style devra correspondre à celui du bâti. Les menuiseries trop chargées sont proscrites.

- Les portes cochères et les portes de garage seront maintenues dans leurs dimensions d'origine lorsque leur fonction reste inchangée.

Dans les autres cas, on essaiera de préserver l'équilibre général de la composition en façade.

D) - LES SERRURERIES, LES FERRONNERIES

- Les garde-corps et les barres d'appui présentant un caractère d'origine seront conservés, réparés et repeints.

Si leur remplacement s'impose, ils seront renouvelés suivant un modèle respectant le caractère formel de l'ensemble : les barres d'appui tubulaires, les ferronneries trop chargées (type ferronneries méridionales) et les barres d'aluminium sont proscrites.

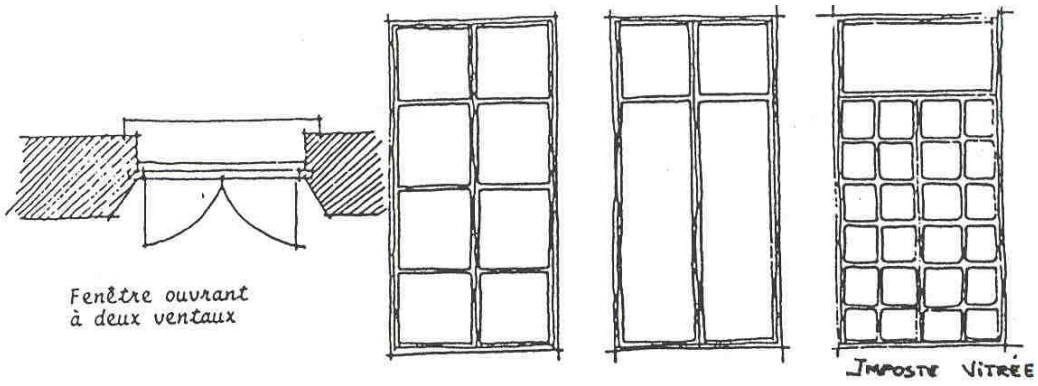
E) - LES LUCARNES, LES JACOBINES ET LES CHEMINEES

- Les chassis de type "tabatière" ou "rampants" (à un seul pan) sont proscrits sauf cas particulier soumis à autorisation municipale.

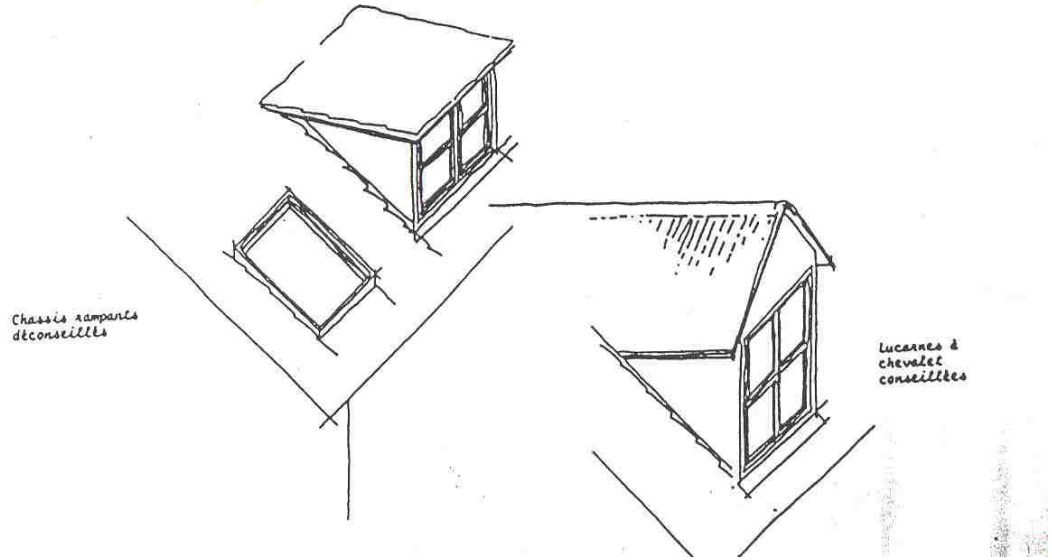
- Les lucarnes admises sont du type dit "à chevalet".

- Les cheminées : on conservera l'échelle des souches (les souches et conduit en éternit sont proscrits).

La technique de chemisage ou tubage des anciennes souches et la réfection de l'enduit extérieur sont conseillés.



21 OCT 1987



Dispositions applicables au secteur UCV p2

Cahier des charges architecturales "Quartier historique de la gare"

Le bâti et les corps de rue constituant ce secteur est le témoin encore présent du tissu ancien du type Haussmannien.
Même s'il a subi des modifications et transformations restant a la marge, digne d'intérêt, il convient de préserver les principaux éléments architecturaux qui le caractérisent.

Dispositions générales.

Les prescriptions architecturales importantes a respecter déclinées ci-dessous portent sur les éléments caractéristiques que sont :

- la volumétrie générale du bâti,
- le traitement des ouvertures
- la modénature des façades.

Toutefois d'autres dispositions pourront être retenues si elles sont justifiées par une étude architecturale et paysagère constitutive du volet paysager lors de demandes d'autorisations liées au droit des sols.

En tout état de cause les présentes dispositions permettront l'application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme stipulant que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels

ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » demeure applicable.

Dispositions particulières

-Hauteurs

Lorsque le projet s'inscrit dans le volume d'un corps bâti de rue, il devra en conforter les caractères dominants.
Les hauteurs de la construction, rives de toiture et faîtage, seront déterminées,
-Soit par les hauteurs des rives et faîtages de la toiture de la construction (ou de la construction la plus haute) qui jouxte le projet
-Soit par la hauteur moyenne des rives et faîtage des toitures des constructions existantes dans le tronçon de rue concerné par le projet.
Cette seconde règle pourra s'imposer lorsque le projet est de nature a remettre en cause l'unité ou le caractère dominant du corps de rue considéré.

-Formes des toitures

La toiture du corps principal du bâtiment devra disposer d'au moins 2 versants. Les versants de toiture et leur aspect extérieur devront être traités de manière homogène.
Les bandeaux de rive et la ligne de faite des toitures des bâtiments édifiés a l'alignement seront grossièrement parallèles a l'axe des voies, les murs pignons n'étant autorisés que sur les limites séparatives des parcelles
Hors les toitures à la Mansard, très emblématiques du style haussmannien pour lesquels des contraintes techniques peuvent orienter vers des matériaux spécifiques et sous réserves du respect des dispositions générales, les matériaux de couverture, autres que les tuiles plates ou les tuiles canal seront proscrits.
Leur aspect devra respecter la teinte dominante du site.
Les ouvertures en toiture pourront être des fenêtres de toit suivant le rampant ou des lucarnes à chevalet de préférence.

- Les façades

Le style haussmannien, démonstratif et ostentatoire, se caractérise par une architecture de façades s'affichant sur l'espace public qu'elles connotent fortement.
Leur traitement doit donc s'intégrer harmonieusement au front bâti dont elles sont un élément constitutif et en tenant compte de l'espace public qu'elles bordent.

Elles devront exprimer une lecture verticale dominante, de par notamment la forme des ouvertures ou tout autre élément de modénature et traiter le rapport du ou des niveaux inférieurs à l'espace public
Les enduits de finition devront être frottés fins.

Les teintes des éléments de façade, enduits, encadrements de baies, menuiseries, fermetures, passées de toiture... devront se conformer a la fiche polychromique de ravalement communale se rapportant a l'immeuble.
Dans le cas d'une construction neuve, celle-ci devra faire l'objet d'une étude polychromique spécifique jointe au volet paysager.

Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment existant a l'architecture typiquement haussmannienne, toutes ses caractéristiques devront être préservées et mises en évidence.
Les encadrements des ouvertures constitués d'un appareillage de pierre régulier seront remis en valeur. En l'absence d'encadrements en pierre d'appareillage régulier, ceux-ci seront redessinés et peints, d'une largeur déterminée par les proportions de l'ouverture et du rythme des façades contigues.

Les façades commerciales en rez-de-chaussée
Dans le cas d'une réhabilitation, les façades commerciales devront s'inscrire de préférence dans les ouvertures existantes afin de conserver la lecture de la composition structurelle du bâti.

- Les vitrines en appliques sur le parement ne sont autorisées que dans la mesure ou la légèreté de leur ossature permet de percevoir le tableau de l'ouverture de la vitrine en maçonnerie.
D'une manière générale la vitrine devra être positionnée a l'intérieur du tableau de l'ouverture en maçonnerie et en léger retrait par rapport au nu extérieur de la façade.
- Le piquage de l'enduit existant dans le but de dégager les pierres de chaînage ou de parement de la façade est autorisé dans la mesure ou l'appareillage est régulier. Dans la négative la façade revêtira un enduit frotté fin d'une tonalité en harmonie avec la teinte de la façade courante de l'immeuble.
Les revêtements muraux artificiellement plaqués sur la façade, fausses poutres, pierre de parement, carrelage, faïence, bardage, etc...sont proscrits.
- L'utilisation de l'aluminium de teinte naturelle est proscrit
- Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence positionnés a l'arrière de la vitrine dans le volume du commerce, les rideaux pleins étant proscrits.

- Les bandeaux ou caissons formant enseignes devront de préférence s'inscrire dans la largeur du tableau de l'ouverture ou être axé.
Dans le cas de plusieurs ouvertures sur une même façade ou d'ouvertures sur une façade en retour, le bandeau ou caisson devra être interrompu de façon a constituer autant de bandeaux ou caissons que d'ouvertures.
Un bande de 15 cm de hauteur devra être préservée entre la limite haute de la façade commerciale et la limite basse des ouverture de l'étage ou du premier élément de modénature.

Les enseignes en drapeau devront respecter cette règle.
Dans le cas ou une même façade commerciale occuperait le rez-de chaussée de plusieurs immeubles, son traitement s'il doit être homogène, devra tenir compte des différences entre chacune de façades des immeubles concernés, en respectant les règles édictées précédemment.
Les stores et bâches non repliables sont proscrits.
Lorsqu'ils sont tournés vers une voie automobile, leur limite horizontale a l'aplomb de la bordure du trottoir doit être au minimum de 50 cm.
La hauteur du feston par rapport au sol devra être au minimum de 2 m.

Dans le cas de la construction d'un immeuble, ces règles s'appliquent également pour le traitement des façades commerciales.
Toutefois d'autres dispositions pourraient être autorisées ou admises si elles sont justifiées par le caractère architectural spécifique du projet, développé dans le volet paysager.