

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 où 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 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.