

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

Dispositions applicables à la zone UA

ZONE DENSE DU CENTRE ANCIEN

Généralités

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

• La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune (secteur du Bourg Ancien et du Faubourg Vinay, îlot limitrophe de Saint-Laurent, quartier de la Gare, ancienne Manufacture des Tabacs) dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles (5 niveaux maximum y compris les combles).

• D'après les prescriptions du PADD, la vocation de la zone est le maintien des commerces existants et l'accueil de nouveaux commerces de proximité afin de "revitaliser" le centre de la ville et la route nationale au droit de son passage à travers Saint-Marcellin. Pour un meilleur accueil de commerces de proximité, de services et d'équipements collectifs, l'alignement des constructions par rapport à la voie publique s'impose (ceci doit assurer une meilleure visibilité des activités commerciales de proximité).

• L'intégration architecturale des nouvelles constructions doit tenir compte du patrimoine historique du centre de Saint-Marcellin. Ceci s'exprimera, notamment, à travers la position du bâti par rapport à la parcelle et à la voie publique (en continuité et en alignement) ainsi que par rapport à la hauteur des constructions (hauteur relative liée à celle des bâtiments voisins et hauteur maximale ne dépassant pas celle des bâtisses anciennes).

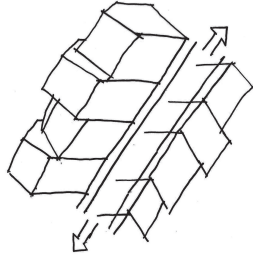
• Sur certaines parties du territoire communal, des risques naturels existent (voir dossier joint en annexe). Pour la zone UA, cette information est portée sur les documents graphiques.

- les secteurs indicés rg, de risques faibles de glissement de terrain
- les secteurs indicés Rg, de risque moyen de glissement de terrain
- les secteurs indicés ri', de risques faibles d'inondation en pied de versant
- les secteurs indicés rv, de risques faibles de ruissellement de versant et ravinement, et les secteurs non indicés mais néanmoins concernés par ce type de risques
- les secteurs indicés rc, de risque faible de crues rapide de rivière
- les secteurs indicés RC, de risque fort de crues rapide de rivière.

Par ailleurs, la carte des aléas mentionne un aléa faible de ruissellement sur versant « rv » pratiquement généralisé sur le territoire communal.

L'emprise d'application des prescriptions spécifiques aux zones à risques est portée sur les documents graphiques.

Le détail des prescriptions à prendre en compte est fourni au chapitre DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX ZONES A RISQUES, p.101 du présent règlement



UA-a

• La zone UA est concernée par le classement de la RD 1092 et de l'avenue de la Saulaie en catégorie 4 des voies bruyantes et de la RD1092 en limite de Saint Sauveur en catégorie 3. La largeur des secteurs affectés par le bruit est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter une isolation acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

• La zone UA est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques modifié indiqué au plan de zonage (cf. l'article UA-11).

• La zone UA est concernée par le passage ferroviaire.

Secteur UA – a

- Ce secteur correspond au centre historique de Saint-Marcellin (Bourg Ancien et Faubourg Vinay).
- L'intégration architecturale des nouvelles constructions dans ce secteur, qui mérite protection et mise en valeur, doit prendre en considération le patrimoine existant notamment grâce au souci des aspects architecturaux.

Conditions spéciales relatives aux risques naturels au titre de l'article R123-11-b du Code de l'Urbanisme

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article Risques 1 : Domaine Concerné

Le contenu du présent article ne traite que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens.
- toute réalisation de travaux.

Article Risques 2 : Considérations générales

L'attention est attirée sur le fait que :

- les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un **niveau de référence** spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
 - o soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les débordements torrentiels avec forts transports solides)
 - o soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
 - o soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain);
- au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.);
- en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans le présent chapitre certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas du présent chapitre les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

Article Risques 3 : Définitions

Façades exposées :

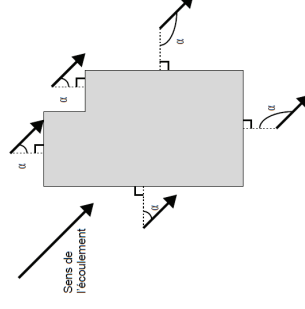
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs,...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ < \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ < \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après.

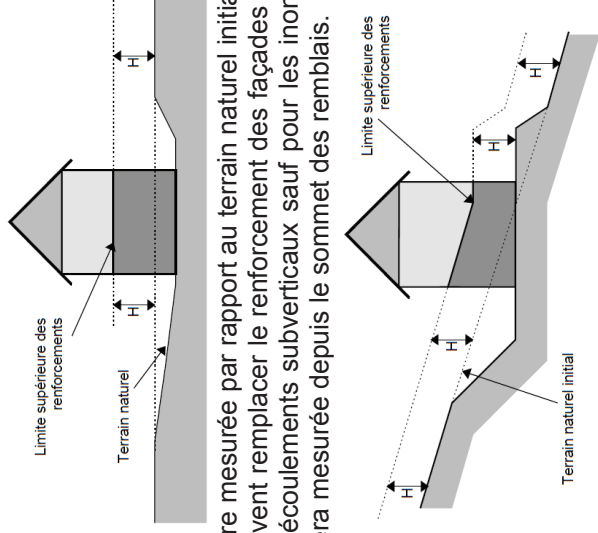


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

Hauteur par rapport au terrain naturel :

Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.

Le RESI :

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

RESI = partie en zone inondable du projet (construction et remblai) partie en zone inondable des parcelles utilisées

* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

Terrain naturel : Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

Article Risques 4 : Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment
- les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Article Risques 5 : Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à **10 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges
- pour les fossés : à **5 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

CRUES RAPIDES DES RIVIERES

RC

1 Sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après
- notamment :
 - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
 - les aires de stationnement
 - le camping caravanage

2 Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
 - les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article risques 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article
 - les extensions des installations existantes visées au e) de l'article risques 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article risques 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article.
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,
 - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes , les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

3 Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI* ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article risques 6 du titre I
- les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

Bc1

Niveau de référence :

- + 0,50 m par rapport au terrain naturel

1 Sont interdits :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m².
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

2 Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après.

3 Prescriptions à respecter par les projets admis :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence

le RESI* devra être :

inférieur ou égal à 0,30 * pour les constructions individuelles et leurs annexes

inférieur ou égal à 0,50 * pour les permis groupés R 421-7-1 ;

* pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

* pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

* pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;

* pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article risques 6 du titre I

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

- les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

Bi¹

Niveau de référence :

+ 0,50 m par rapport au terrain naturel

1 - Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m².

- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;

- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

2 - Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :

- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises

pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

3 - **Prescriptions à respecter par les projets admis :**

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :
surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :
surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence

le RESI* applicable en zone bleue, devra être

inférieur ou égal à 0,30

* pour les constructions individuelles et leurs annexes

inférieur à 0,50

* pour les permis groupés R 421-7-1 ;

* pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

* pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

* pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;

* pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante .

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article risques 6 du titre I

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence;

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;

- les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

RUISSELLEMENT SUR VERSANT

Bv

Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur
Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau

GLISSEMENTS DE TERRAIN

RG

Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article risques 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article
Affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
Camping caravanage interdit

Bg

Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

UA SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières
- Les terrains de camping, caravanage et de stationnement de caravanes
- Les installations classées qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les abris de jardin, garages, isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante.
- En secteur UA-a, la transformation des locaux commerciaux ou de services, existants en rez-de-chaussée des immeubles, en logements ou en garage.
- Les murs, sauf en secteur UA-a.

UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I. RÈGLE GÉNÉRALE

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA -1.
- les installations classées, sauf celles citées en UA -1
- la reconstruction à l'identique des constructions en cas de sinistre.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments identifié au plan de zonage, la démolition des constructions doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- La suppression ou la transformation d'un élément de paysage, répertorié dans l'annexe "paysage" du PLU, est soumise à autorisation.

II. RÈGLES PARTICULIÈRES

Pour la zone UA, les secteurs suivants ont été relevés.

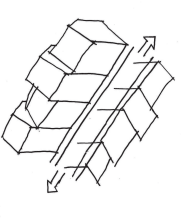
- les secteurs indicés rg, de risques faibles de glissement de terrain
- les secteurs indicés Rg, de risque moyen de glissement de terrain
- les secteurs indicés ri', de risques faibles d'inondation en pied de versant
- les secteurs indicés rv, de risques faibles de ruissellement de versant et ravinement, et les secteurs non indicés mais néanmoins concernés par ce type de risques
- les secteurs indicés rc, de risque faible de crues rapide de rivière
- les secteurs indicés RC, de risque fort de crues rapide de rivière.

Par ailleurs, la carte des aléas mentionne un aléa faible de ruissellement sur versant « rv » pratiquement généralisé sur le territoire communal.

L'emprise d'application des prescriptions spécifiques aux zones à risques est portée sur les documents graphiques.

Le détail des prescriptions à prendre en compte est fourni au chapitre DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX ZONES A RISQUES, p.101 du présent règlement

<p>UA 3</p>	<p>Desserte par voies publiques ou privées</p>	<p>L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme reste applicable.</p>
<p>UA 4</p>	<p>Desserte pas les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</p>	<p>I – ALIMENTATION EN EAU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. <p>II - ASSAINISSEMENT</p> <p><u>Eaux usées domestiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. • En l'absence de réseau d'assainissement collectif le projet sera conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC). • Dans les secteurs affectés par des risques de glissement, la maîtrise des rejets d'eau est obligatoire. <p><u>Eaux résiduaires non domestiques et de vidange des piscines et bassins</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de rejet au réseau public d'assainissement, tout rejet fera l'objet d'une convention spécifique. • En cas d'absence du réseau, le rejet de ces eaux au milieu naturel sera conforme aux exigences de la Loi sur l'Eau 92-3 et de ses décrets d'application. • Dans les secteurs affectés par des risques de glissement, la maîtrise des rejets d'eau est obligatoire. <p><u>Eaux pluviales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le constructeur doit se référer aux dispositions du volet pluvial du zonage d'assainissement, joint en annexes. <p>III – AUTRES RÉSEAUX</p> <p><u>Electricité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le raccordement des constructions au réseau d'électricité est obligatoire. Il sera obligatoirement enterré. <p><u>Téléphone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le raccordement des constructions au réseau téléphonique existant est obligatoire. Il sera obligatoirement enterré.

UA 5	Superficie minimale des terrains	<p>Sans objet</p> <p>En cas d'assainissement non collectif, les caractéristiques du terrain respecterons les préconisations du schéma directeur d'assainissement.</p>
UA 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 	<p>I. RÈGLE GÉNÉRALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent s'implanter à l'alignement. • Saillies, retraits et balcons donnant sur les voies publiques (sauf en secteur UA-a) : <ul style="list-style-type: none"> - des saillies ne sont autorisées qu'aux étages, à compter du 2e étage (c'est-à-dire, à partir du 3e niveau), dans une proportion de 50% sur la longueur de la façade ; elles ne doivent pas dépasser 1,50 de profondeur. - des retraits sont possibles dans une proportion de 25% sur la longueur de la façade. - les balcons ne sont autorisés qu'à partir du 2e étage (c'est-à-dire, à partir du 3e niveau) ; ils ne doivent pas dépasser 1,50 de profondeur. <p>II. RÈGLES PARTICULIÈRES</p> <p><u>Ouvrages techniques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment, les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire). <p>Dans le secteur UA-a</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les saillies et retraits donnant sur les voies et emprises publiques sont interdits.
UA 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>I. RÈGLE GÉNÉRALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le bâtiment à construire doit jouxter au moins une des limites de propriété. En cas d'implantation en retrait d'une des limites la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 quatre mètres (4 m). <p>II. RÈGLES PARTICULIÈRES</p> <p><u>Ouvrages techniques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment, les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire).

UA 8

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

I. RÈGLE GÉNÉRALE

- Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

II. RÈGLES PARTICULIÈRES

Ouvrages techniques

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment, les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire).

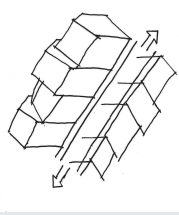
UA 9

Emprise au sol des constructions

Sans objet

UA 10

Hauteur maximale des constructions



I. RÈGLE GÉNÉRALE

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum de construction sera en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'autorisation de constructions différentes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Hauteur maximale

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :
 - 15 mètres mesurés au faîtage pour les constructions principales
 - 4,5m au faîtage et à 3 m à l'égout des toits pour les annexes ou garages.

II. RÈGLES PARTICULIÈRES

Ouvrages techniques

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, postes de transformation de tension électrique, etc. et notamment, les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

I. RÉGLE GÉNÉRALE

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.
- Compte tenu des caractéristiques et des qualités particulières des secteurs d'habitat ancien, tout projet devra veiller à prendre effectivement en considération le contexte naturel et urbain dans lequel elle s'inscrit (prise en compte des modes d'implantation, des volumes, matériaux et couleurs des constructions voisines) et comment elle réalise son intégration dans ce contexte.

Permis de construire et de démolir

- Ce périmètre (figurant sur le document graphique du plan du zonage) recouvre le centre ancien de Saint-Marcellin.
- Il est établi à partir de l'étude du patrimoine architectural, urbain et paysager du centre de la ville (jointe en annexes).
- A l'intérieur de ce périmètre, toute intervention architecturale (que ce soit la nouvelle construction, la démolition, la reconstruction ou la réhabilitation du bâti existant) sera soumise à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- En outre, les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur de ce périmètre.
- Dans toutes les zones situées à l'intérieur du périmètre de protection du patrimoine classé, les bâtiments inférieurs à 20 m² devront être réalisés en harmonie architecturale avec les bâtiments existants.

Aspect général des constructions

- Les constructions d'inspiration traditionnelle d'une autre région sont interdites, ainsi que les pastiches d'architecture d'une autre époque.
- Les constructions annexes, et en particulier les garages, feront l'objet de soin particulier et seront réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc.). Les abris jardin d'aspect bois sont autorisés, sauf dans le secteur UA-a. Les abris jardin et les garages ne pourront pas être isolés.
- Les façades des magasins éventuels devront conserver l'harmonie d'ensemble avec le reste de l'immeuble.
- Sauf rénovation du bâti existant, en cas de continuité avec les constructions se trouvant sur les parcelles voisines, l'accès au bâtiment principal doit être réalisé en sorte qu'il soit rapproché de celui d'un des bâtiments voisins (le bâti accolé sera préféré au bâti séparé) afin de contribuer au regroupement des accès et, par conséquent, à l'harmonie générale.

Aspect et couleurs

- Les enduits extérieurs et les boiseries peints de couleur vive sont interdits. Les couleurs de façades seront choisies dans une gamme de teintes légères aux tons pastel et devront respecter la tonalité générale du site urbain. Des nuances différentes pourront être accordées dans le cas d'une harmonisation des teintes de toiture avec les bâtiments avoisinants. Un nuancier est mis à disposition en mairie.

- Tout plaquage d'aspect parement de pierre est interdit.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

Enseignes et publicité

- Les enseignes des activités autorisées doivent être sobres (sous forme de caisson métallique noir), verticales (L = H / 3) ; leurs dimensions doivent s'adapter aux dimensions des rues sans dépasser 240 cm x 80 cm.

Toitures

• Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et dans la mesure où ils s'intègrent dans le volume général des constructions avoisinantes.

- Les passées de toitures sont obligatoires sauf en limite séparative. Les dimensions des passées de toiture doivent être au minimum de 0,50 m.
- Les couvertures en terrasses doivent contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble, répondre à un souci d'ordre technique et environnemental (permettant la récupération des eaux de pluie) et ne pas dépasser une surface de 12 m². Dans tous les cas, les toitures terrasses ne servent que d'élément de transition entre des toitures en pente.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les terrasses ouvertes dans les toitures doivent faire l'objet d'un retrait maximum de 4 m.
- Les pentes des toitures doivent être comprise entre 30 % et 45 %.
- Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un soin particulier architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de structures telles que souches de cheminées ou de ventilation, cage d'escalier, panneaux solaires, antennes.

Antennes

- Les antennes de télévision hertziennes seront placées sous les combles, sauf impossibilité technique.
- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles soient dissimulées aux vues extérieures.
- Pour les immeubles et ensembles immobiliers, une seule antenne devra être prévue, la distribution étant assurée par un réseau câblé commun
- En cas d'impossibilité technique justifiée, des installations en toiture seront tolérées à condition que soit assurée la meilleure intégration possible.

Clôtures et haies (à l'intérieur périmètre de protection des monuments historiques modifié)

- Les limites entre domaine public (ou servitude de passage public) et domaine privé, pourront être marquées par des clôtures.
- Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain.
- Celles-ci seront constituées par des haies vives :
 - réalisées avec au moins trois espèces de buissons disposés irrégulièrement, dont une majorité de plantes à feuilles caduques à l'exclusion de toute espèce étrangères à la région (un répertoire pédagogique est joint en annexe),
 - éventuellement doublées d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation.
- Afin d'assurer l'harmonie du paysage de la rue, le choix des essences se fera également en tenant compte de celles des haies voisines (à condition que celles-ci répondent aux exigences de l'alinéa précédent).
- La hauteur totale du dispositif est limitée à 1,50 mètre.
- Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

- Les déblais et remblais devront être minimes (0,70 mètre) de façon à intégrer la construction à la pente du terrain ou pour accès de plain pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct).
- Les murs de soutènement, murs émergeant des constructions en sous-sol, etc., devront faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'aménagement des abords.

II. RÈGLES PARTICULIÈRES RELATIVES AU SECTEUR UA-A (BOURG ANCIEN ET FAUBOURG VINAY)

Aspect général des constructions.

- Lorsque deux constructions sont contiguës sur deux parcelles mitoyennes, elles doivent obligatoirement présenter une unité de volume et d'aspect architectural.
- Les abris jardin d'aspect bois ne sont pas autorisés
- Les nouvelles constructions et les bâtiments existants réhabilités doivent avoir des volets et persiennes, sauf impossibilité architecturale ou technique.
- La réhabilitation des bâtiments existants doit respecter le maintien des modénatures et encadrements des fenêtres en pierre apparente existants, sauf impossibilité architecturale ou technique.

Toitures

- Pour toute construction, les toitures à un seul pan sont interdites sauf impossibilité technique ou architecturale.
- Dans le cas de bâtiments rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être parallèle à la voie publique afin de s'harmoniser avec l'esprit des constructions du secteur.
- Les pentes des toitures sont autorisées jusqu'à 70%
- Les passées de toiture doivent être comprises entre 0,40 et 0,50 m sauf impossibilité technique.
- Les toitures terrasses (sauf dans le cas de garages enterrés) sont interdites.
- Les toitures seront obligatoirement d'aspect tuiles de terre cuite (dans une gamme de tons comprise entre rouge brique et brun) ou en ardoise s'harmonisant avec les toitures voisines.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.

Clôtures, portails et murs de soutènement

- La partie minérale des clôtures sera autorisée mais elle ne doit pas excéder une hauteur de 0,50 m, sauf dans le cas de
 - clôtures intégrées à la construction
 - clôtures contiguës à des clôtures minérales existantes, auquel cas elles devront être en harmonie avec ces dernières.
- Lorsqu'ils sont prévus, les murs de clôture ainsi que les murs de soutènement doivent être traités en aspect pierres sèches apparentes ou béton bouchardé. Sont interdites les clôtures préfabriquées d'aspect béton et plastique. Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain.
- Des clôtures différentes seront occasionnellement autorisées lorsqu'elles répondront à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc.) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire.
- Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec le même aspect que les façades des habitations ou les murs de clôture s'ils existent.

I. RÈGLE GÉNÉRALE

Stationnements pour véhicules motorisés

- Le stationnement doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Il est exigé une place de stationnement minimum par logement de 50m² et une place supplémentaire par tranche de 50m² (arrondi à l'unité supérieure)
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Les garages couverts sont interdits, sauf :
 - intégrés en rez-de-chaussée des constructions principales
 - enterrés.

Stationnements pour les deux-roues non motorisés

- Le stationnement pour les vélos doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places varie en fonction de la taille des logements selon la logique du stationnement des véhicules motorisés.
- Le stationnement doit être couvert et de plain pied afin de permettre d'abriter également les landaus et poussettes pour enfants.

II. RÈGLES PARTICULIÈRES

- Il n'est pas fixé de règles de stationnement pour les équipements publics, activités secondaires et tertiaires, constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Logements sociaux

- Le stationnement est égal à 1 place par logement.

Habitations dans le secteur UA-a

- Le stationnement de véhicules motorisés et non motorisés (vélos et voitures pour enfants) est égal à 1 place par logement, sauf pour les réhabilitations de logements existants (ceci ne concerne en aucun cas la reconstruction après démolition) auquel cas la création de places de stationnement n'est pas exigée pour les maisons de 1 ou 2 logements mais exigée pour les maisons de 3 logements ou plus à raison d'une 1 place par logement tout logement compris.

Espaces libres

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.
- En cas de construction à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements à raison de 1 m² par logement.

Plantations

• Les nouvelles plantations seront composées d'arbres de hautes tiges d'espèces à feuilles caduques, en favorisant tout particulièrement le choix d'espèces locales (un répertoire pédagogique est joint en annexe) ou fruitières.

UA SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14

Coefficient d'occupation du sol

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) résulte de l'application des articles UA -3 à UA -13.