

Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOREPPE

4.a. Règlement écrit

Modification simplifiée n°2, 3 & 4

VU pour être annexé aux délibérations n°9172, n°9173 et n°9174 d'approbation des modifications simplifiées n°2, n°3 et n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Voreppe en date du 27 mai 2021

Luc RÉMOND,
Maire de Voreppe



Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UECA2

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone UECA2 correspond au secteur de la ZAC de Centr'Alp 2.

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (approuvé le 29 août 2007) concerne une partie du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Stepan Europe (approuvé le 25 septembre 2013) : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes du PLU,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques Titanobel, dès son opposabilité (prescrit depuis le 27 mars 2012) ;
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU, et en page 32 du présent document ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes du PLU.

Section I. *Nature de l'occupation du sol*

ARTICLE UECA2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Les activités entrant dans les directives dites « SEVESO » et leur transposition en droit français.
- Les stockages et dépôts de matériaux ou matériels à l'air libre ; notamment les installations de valorisation de matériaux, de récupération ou de déchets, ainsi que les entrepôts et activités de logistique, non liés à l'activité, qui ne sont pas prévus à l'article 2.
- Les commerces ne respectant pas les dispositions de l'article 2 ;
- L'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 2 et 14 ;
- L'hébergement hôtelier,
- L'exploitation agricole ou forestière,

4.a. Règlement écrit

- Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Le camping et le stationnement de caravanes
 - Les installations de production d'énergie au sol
 - Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UECA2-2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'habitat, à condition qu'il soit strictement destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des installations, que leur surface de plancher soit égale ou inférieure à 80 m² et à un logement par opération et qu'il soit intégré au volume général des installations.
- Ne sont autorisés que les commerces, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :
 - > Les commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises de la zone d'activités, et à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente.
- L'extension limitée des constructions existantes, à destination d'habitat ainsi la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière.
- Les entrepôts et aires de stockage, à condition d'être liées et nécessaires à une activité principale existante ou admise dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol**ARTICLE UECA2-3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****I. Accès :**

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès privés des parcelles sont interdits sur la RD1085. Chaque parcelle devra avoir accès sur une voie publique à raison d'un accès par lot, d'autres accès pourront être autorisés si les besoins sont justifiés. Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit.

Les portails des accès à la parcelle devront être en retrait et de largeur suffisante afin de permettre aux véhicules (camions et semi-remorques) de dégager rapidement la chaussée avec un minimum de manœuvres.

4.a. Règlement écrit

Les emplacements nécessaires aux manœuvres des véhicules, les aires de chargement et de déchargement ainsi que les stationnements doivent être compris à l'intérieur de la parcelle.

Ceux-ci ne seront pas autorisés dans les terrains situés entre le domaine public et les alignements imposés au document graphique.

Un plan de circulation sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire. Il devra, à titre indicatif, lorsque cela peut être envisagé, prendre en compte les éventuelles extensions.

Les accès privés devront respecter les aménagements piétonniers et cycles lorsque ceux-ci longent la parcelle concernée. Les raccordements entre accès privés et publics devront respecter les normes handicapées.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...

Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres des véhicules, les aires de chargement et de déchargement ainsi que les stationnements doivent être compris à l'intérieur de la parcelle.

Ceux-ci ne seront pas autorisés dans les terrains situés entre le domaine public et les alignements imposés au document graphique.

Un plan de circulation sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire. Il devra, à titre indicatif, lorsque cela peut être envisagé, prendre en compte les éventuelles extensions.

Les accès privés devront respecter les aménagements piétonniers et cycles lorsque ceux-ci longent la parcelle concernée. Les raccordements entre accès privés et publics devront respecter les normes handicapées.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles comportent des plates formes d'évolution tous les 200 m ou fraction de 200 m.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer une continuité piétonne et cyclables.

ARTICLE UECA2-4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

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

II. Assainissement

Eaux résiduaires industrielles

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents, conformément au règlement d'assainissement du Pays Voironnais.

La demande de branchement devra préciser :

- la nature des eaux usées et de leur analyse,
- leur température,
- leur débit horaire,

4.a. Règlement écrit

- le procédé de pré épuration préconisé (qui devra être adapté à la qualité de l'effluent),
- les données seront analysées au regard de la compatibilité des effluents avec le procédé biologique de la station d'Épuration et une convention définira les conditions d'autorisation du rejet,

Les eaux de refroidissement, ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'eau pluviale (EP) et dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux domestiques

Le raccordement sur le réseau public d'EU est obligatoire conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé publique.

Précision d'ordre général valable pour toutes les eaux usées qu'elles soient domestiques ou industrielles

En aucun cas, les ruisseaux, bassins de rétention, fossés de drainage et les canalisations d'eaux pluviales ne peuvent être utilisés pour l'évacuation des eaux usées et industrielles.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.

Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire. Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Il est imposé la création de bassins de rétention avec séparateur d'hydrocarbure (hypothèse crue décennale) ceux-ci devront respecter un débit de fuite maximal de 10 litres/s/ha et devront être étudiés pour une capacité de 250 m³/ha pour 70 % d'imperméabilisation.

Dans tous les cas, les eaux de collectes des voiries et des parkings devront être traitées avant tout rejet au réseau public.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

4.a. Règlement écrit

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

V. Gestion des ordures ménagères / déchets

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Des emplacements pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets seront aménagés, de préférence encastrées dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations. Aucun de ces aménagements ne sera autorisé le long de la RD1085.

VI. Réseau de chaleur

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.

ARTICLE UECA2-5 : superficie minimale des terrains constructibles

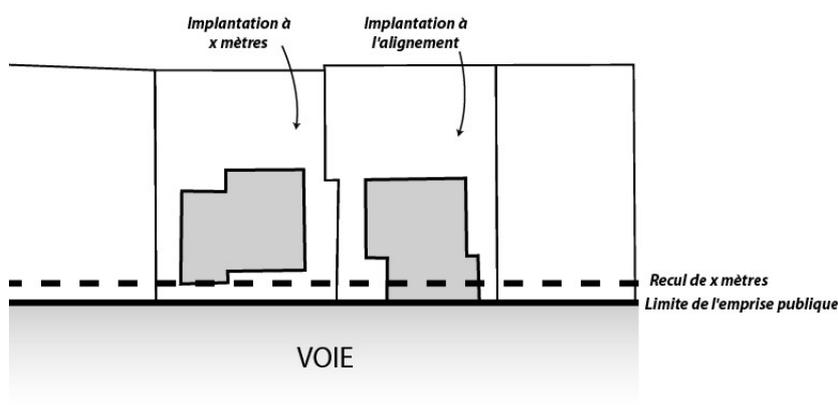
Non règlementé.

ARTICLE UECA2-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique.

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 1m de dépassement et ceci lorsqu'il y a recul tel que défini ci-avant seulement.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'agrandissement limité des constructions existantes, ainsi que certains équipements annexes d'utilité collective pour la zone tels que les postes de transformation, les abris et les stations de pompage, pourront être autorisés, au sein de ces marges de recul, dans la mesure où ces aménagements n'induisent pas des problèmes de sécurité vis-à-vis du domaine public ou de la circulation routière.

4.a. Règlement écrit

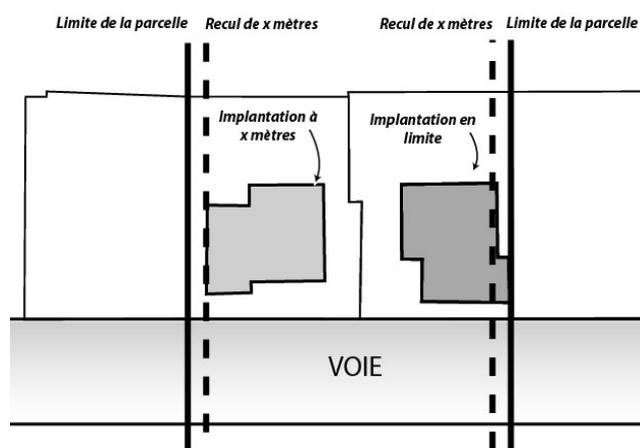
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA2-7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 cinq mètres.

Ces implantations devront respecter les règles d'implantations imposées par les Services de Sécurité selon la nature de l'entreprise.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA2-8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment le plus haut pourra être imposée entre deux bâtiments, en particulier pour des raisons de sécurité ou de circulation sur la parcelle. Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme des constructions contiguës.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UECA2-9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de tous les bâtiments y compris les locaux de gardiennage ne doit pas excéder 65% de la surface totale du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA2-10 : hauteur maximale des constructions

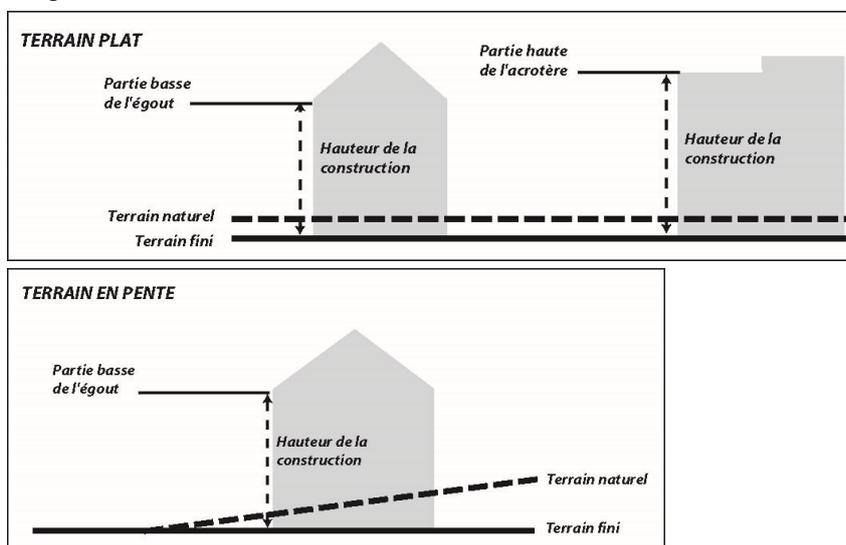
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres (référence IGN69-188.50). Pour les ouvrages ponctuels et de faible emprise, à caractère technique confirmé, la hauteur maximale pourra être majorée de 2,50 m.

Pour les constructions existantes, à destination d'habitat, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres. Elle est portée à 8,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses et celle des annexes est limitée à 3,50 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UECA2-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« *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* ».

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition à l'hôtel de ville.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

I. Volumes

- rechercher les volumes simples ou composition de volumes simples n'impliquant pas une transformation de la topographie.

- valoriser par des traitements singuliers les accès des bâtiments.

- il sera apporté un soin particulier aux auvents et quai de déchargement (ou toute annexe à caractère technique). Ceux-ci devront être intégrés au volume général du bâtiment et clos sur 2 faces

- les couvertures des volumes principaux seront réalisées, soit en terrasses, soit en toiture à faible pente (inférieure ou égale à 30%), sauf dispositions techniques différentes rendues nécessaires pour des raisons d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale sur certaines parties du volume général des bâtiments.

II. Façades

L'architecture, la modénature, le traitement des façades devront, de part et d'autre des voies principales et du rond-point exprimer une dominante horizontale.

Le long et autour des mêmes voies et rond-point, les façades (programme, composition, matériaux) devront correspondre à un traitement de façade principale, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse. Aucun accès et ouvertures à caractère technique ne seront autorisés sur ces façades.

Chacun des projets s'ouvrant sur ces voies et repérés A B C D, devront même dans le cas de réalisations différées ou de maître d'ouvrage différent, présenter une unité d'ensemble

- volume
- matériaux et traitement des façades

III. Couleurs et matériaux

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris la « cinquième » façade : la couverture. Il sera demandé lors de la remise du permis de construire, un plan détaillé de l'ensemble des toitures à une échelle identique aux façades.

Les couvertures et les façades peuvent être utilement végétalisées.

Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les revêtements des parties extérieures des constructions - parements des façades (bardages), façades préfabriquées, volets roulants, menuiseries extérieures, etc.... devront s'allier avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et construit. Les choix de couleurs devront s'inspirer de la plaquette mise à disposition dans le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de décalage dans le temps des opérations, le principe d'antériorité s'appliquera.

Dans le cadre de la composition d'ensemble et selon la dimension des bâtiments (hauteur, longueur) les oppositions franches entre matériaux différents, entre lignes verticales et horizontales seront recherchées.

4.a. Règlement écrit

Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les couvertures seront :

- soit des étanchéités auto protégées ou classiques de ton et de nature homogène pour les terrasses du projet présenté. Tout ou partie des terrasses pourront recevoir un revêtement végétalisé.
- soit des bacs aluminium acier laqués ou bois pour les couvertures en pente et pour les éléments ponctuels permettant les éclairages zénithaux,
- soit des verrières.
- éventuellement dans le cadre de propositions spécifiques liées à une réalisation H.Q.E. (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, bois etc...)

Les enduits rapportés en façades sont interdits

Toute forme d'imitation de matériaux est interdite.

IV. Clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

L'utilisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures sur alignement sont assurées par des haies vives constituées de 3 essences au minimum avec ou sans grillages couleur gris ou anthracite dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport à la côte ING69 (188.20) ou lorsque la limite jouxte un espace public à partir du terrain aménagé.

Sont interdits : les murs bahut : les murettes / les murs pleins / les palissades / les clôtures bois / les poteaux béton. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des entrées du lot.

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

V. Stockages extérieurs

Les aires de stockage à l'air libre seront réduites au maximum. Elles feront l'objet d'une étude particulière pour en réduire l'impact visuel.

Les écrans devront être :

- soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,70 m,
- soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 m
- soit une combinaison des deux.

Aucun de ces aménagements ne sera autorisé le long des voies principales, entre l'échangeur et la R.D ainsi que le long de la R.D.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA2-12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

4.a. Règlement écrit

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres 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.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m²), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure

Pour le stationnement automobile

Il est exigé, la réalisation :

Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente supérieure à 30m², d'une place par 25m² de surface de vente ;

Pour les constructions à usage de bureaux et de services, d'une place par 35m² de surface de plancher ;

Pour les constructions à usage artisanale ou industriel, d'une place par 120m² de surface de plancher ;

Pour les constructions d'équipement public ou d'intérêt général, d'un nombre de place de stationnement adaptés aux besoins propres de l'équipement.

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 180 m² de surface de plancher soit réalisée.

Pour le stationnement cycle :

D'une manière générale, pour toutes les constructions, il est exigé des stationnements cycles, à hauteur d'un emplacement pour 100m² de surface de plancher.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA2-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

Tout espace destiné au stationnement doit être planté, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnements créés, disposés en alignement des allées principales du parking ou regroupés en bosquets de 10m² minimum.

Les espaces situés en bordure de voie doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager défini dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

4.a. Règlement écrit

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont autorisées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Une surface minimale de 20% sera réservée aux espaces plantés sur chaque parcelle.

Les noues et bassins de rétention ou tout autre aménagement de gestion des eaux de pluie, peuvent être considérés comme des espaces plantés, à condition de bénéficier d'un traitement paysager et d'être accessibles.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. *Critères environnementaux*

ARTICLE UECA2-14 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméables. Par ailleurs, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UECA2-15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Les constructions devront être raccordées au réseau existant à proximité.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.