

Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOREPPE

4.a. Règlement écrit

VU pour être annexé à la délibération n°9788
d'approbation de la modification n°4 du Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de Voreppe en date du 11
décembre 2025

Luc RÉMOND,
Maire de Voreppe



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Zone d'urbanisation future, correspondant à une zone à vocation principale d'Habitat, sur le secteur de l'Hoirie, avec toutefois la possibilité d'admettre des bureaux lorsqu'ils sont intégrés à une opération à dominante d'habitat (1AUHf) et du commerce ainsi que des bureaux et entrepôts (1AUHE).

Elle ne peut accueillir de constructions, à court terme, car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'a pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Son urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux de capacités nécessaires à l'urbanisation projetée dans le cadre de la ZAC de l'Hoirie.

Elle comprend des sous-secteurs du fait d'une recherche de mixité fonctionnelle et des formes urbaines présentant des typologies de bâti différentes.

- 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, 1AUHg à vocation principale d'Habitat. Du fait de sa localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT, elle impose la densité minimale, proposée par le SCoT pour l'Habitat.
- 1AUHE à vocation principale de commerce. »

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant 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
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 22 avril 2011) concerne l'ensemble du territoire : ses dispositions réglementaires sont précisées en annexes
- Tout autre risque avéré, notamment ceux liés aux Transports de Matières Dangereuses : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes ;

Toutes autres servitudes d'utilités publiques : les dispositions réglementaires correspondantes sont précisées en annexes.

A noter que la servitude de «mixité sociale» en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme imposant pour les constructions à usage d'habitation, comptant plus de 15 logements et/ou 1200m² de surface de plancher, dans leur programmation, à minima 33% de surface de plancher de logements sociaux, n'est pas opposable à la zone 1AUH qui répond à ces objectifs au regard des surfaces de plancher proposées et de l'utilisation des programmes de mixité sociale sur la zone.

4.a. Règlement écrit

Section I. ***Nature de l'occupation du sol*****ARTICLE 1AUH1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Commerce ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Bureau ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Entrepôt ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Hébergement hôtelier.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.

ARTICLE 1AUH2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Habitat, uniquement en secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, 1AUHg et dans les conditions suivantes :

Les surfaces de plancher minimales et maximales autorisées pour la ZAC de l'Hoirie résultent de la programmation suivante :

	SP minimale	SP maximale
En secteur 1AUHa, b, c, d, e, f, g : Habitat	14.600 m ²	14.800 m ²
En secteur 1AUHf : Bureaux	Non réglementées	900 m ²
En secteur 1AUHE : commerce Dont surface de vente Entrepôt Bureaux	Non réglementées	4.100 m ²

La ventilation des surfaces de plancher pour l'Habitat (minimum / maximum) se fera dans le cadre des cahiers des charges de cession ou des conventions de participation aux équipements publics de la ZAC afin d'assurer le respect des Surfaces minimales et maximales sur l'ensemble du secteur 1AUH.

- Bureau :

En secteur 1AUHf, à condition qu'il soit intégré dans un bâtiment mixte voué principalement à l'habitat

- En secteur 1AUHE, à condition qu'il soit intégré dans un bâtiment mixte et nécessaire au commerce autorisé dans la zone

4.a. Règlement écrit

- Commerce, en secteur 1AUHE (y compris station-service, drive), avec un maxima de 2.500 m² de surface de vente
- Entrepôt, uniquement en secteur 1AUHE, à condition qu'il soit intégré dans un bâtiment mixte et nécessaire au commerce autorisé dans la zone

Sont également admises, sous condition, les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, uniquement en secteur AUHE, à condition :
 - Qu'elles soient intégrées à un projet mixte autorisé dans la zone à destination principale de commerce.
 - Que leur implantation n'entraîne pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,...)
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol, autorisées dans la zone
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions

Section II. *Conditions de l'occupation du sol*

ARTICLE 1AUH3 : 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 espaces publics végétalisés...

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

Le « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » précise le positionnement des principaux accès aux lots.

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.

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

Les dimensions, forment les 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

4.a. Règlement écrit

En secteur 1 AUHE, il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

ARTICLE 1AUH4 : 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 usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.

Eaux pluviales

- A l'exception de l'emprise du bâtiment commercial (et réserve) en zone 1AUHE, la gestion des eaux pluviales des espaces privés sera réalisée à la parcelle avec :
 - La mise en place de système permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
 - Un dimensionnement permettant la gestion des pluies de fréquence de retour 30 ans.
- A l'occasion de pluies de fréquence de retour 30 ans, les eaux déborderont des ouvrages de gestion des eaux pluviales des parcelles et rejoindront le parcours à moindre dommage à ruissellement.
- En cas d'impossibilité technique avérée ne permettant pas de satisfaire aux obligations d'infiltration des 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, débit limité à 15 L/s/ha.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Rejets activités commerciales en 1AUHE :

- Les activités ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Tout rejet relevant de la législation sur les installations classées doit faire l'objet d'un traitement préalable approprié avant le déversement dans le réseau public. Par ailleurs une convention particulière entre le pétitionnaire et le gestionnaire du réseau devra être établie.

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, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

IV. Gestion des ordures ménagères

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...).

4.a. Règlement écrit

V. Sécurité incendie

Les constructions doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

VI. Énergie / Réseau de chaleur bois

Obligation de raccordement : Loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.

« Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire, toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installation industrielle ou d'installation de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de trente kilowatts, doit être raccordée au réseau concerné ».

L'article L.224-2 du Code de l'Environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitations ou usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de chauffage urbain à l'exception du secteur 1AUHE.

ARTICLE 1AUH5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La zone 1AUH est inscrite dans un périmètre de plan de masse intégré aux pièces graphiques. Les dispositions applicables sont celles prévues par ces Plans.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou au retrait des voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique conformément au document graphique dénommé « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres ».

Les marges de recul par rapport à l'avenue du 11 Novembre seront respectées.

Les prescriptions du « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture éventuelles, les balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre en 1AUHa, b, c, d, e, f, g et de 2 mètres en 1AUHE.

Le « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » précise les « emprises ponctuelles autorisées » (cage d'escalier, coursives, ascenseur)

Dans le cas de surplomb ou d'occupation du domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public (existant ou futur).

Les emprises constructibles maximales indiquées au « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » ne s'appliquent pas aux constructions en sous-sol ou ayant une hauteur maximale de 1,50 mètres à l'acrotère à compter du sol naturel (sous-sol, parkings...).

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général, ainsi que pour les locaux de présentation des ordures ménagères ou transformateurs, ainsi que pour le secteur 1AUHe « les annexes nécessaires à l'activité commerciale (abris chariots et vélos) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur ».

ARTICLE 1AUH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La zone 1AUH est inscrite dans un périmètre de plan de masse intégré aux pièces graphiques. Les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans. Les constructions doivent s'implanter conformément au document graphique dénommé « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres ».

4.a. Règlement écrit

Les prescriptions du « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture éventuelles, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement au-dessus de 2.50 mètres du sol fini.

Le « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » précise les « emprises ponctuelles autorisées » (cage d'escalier, coursives, ascenseur).

Les emprises constructibles indiquées « Plan de masse » ne s'appliquent pas aux constructions en sous-sol ou ayant une hauteur maximale de 1,50 mètres à l'acrotère à compter du sol naturel (sous-sol, parkings...)

Ces dispositions s'appliquent également, pour les constructions sur les parcelles ayant une limite avec une parcelle privée située à l'extérieur de la ZAC.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général, ainsi que pour les locaux de présentation des ordures ménagères ou transformateurs, ainsi que pour le secteur 1AUHe « les annexes nécessaires à l'activité commerciale (abris chariots et vélos) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur et pour la couverture de places de stationnement et de circulation pour les Personnes à Mobilité Réduite dans la limite de la zone prévue à cet effet au « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » et de 3 mètres de hauteur par rapport au terrain fini ».

ARTICLE 1AUH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La zone 1AUH est inscrite dans un périmètre de plan de masse intégré aux pièces graphiques. Les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans. Les constructions doivent s'implanter conformément au document graphique dénommé « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres ».

Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres. Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme contiguës.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m².

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions en sous-sol ou ayant une hauteur maximale de 1 mètre à compter du sol naturel (sous-sol, parkings...).

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général, ainsi que pour les locaux de présentation des ordures ménagères ou transformateurs, ainsi que pour le secteur 1AUHe « les annexes nécessaires à l'activité commerciale (abris chariots et vélos) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur et pour la couverture de places de stationnement et de circulation pour les Personnes à Mobilité Réduite dans la limite de la zone prévue à cet effet au « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » et de 3 mètres de hauteur par rapport au terrain fini ».

ARTICLE 1AUH9 : Emprise au sol des constructions

Les possibilités d'emprise au sol des constructions résultent des dispositions indiquées graphiquement au « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » et de l'application des autres articles du PLU, en particulier les articles 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14 et 15.

ARTICLE 1AUH10 : Hauteur maximale des constructions

Compte tenu du caractère de la zone qui s'inscrit dans la ZAC de l'Hoirie qui a fait l'objet d'une réflexion architecturale spécifique au projet (Architecture, plan masse, ...), les dispositions relatives à la hauteur des constructions du lexique du PLU ne s'appliquent pas au présent article. La définition des attiques au lexique reste quant à elle opposable à l'exception des cages d'ascenseur et d'escalier qui ne sont pas prises en compte dans le linéaire de façade.

Les ouvrages techniques, les cheminées, cages d'ascenseurs, ... et les dispositifs mis en œuvre pour leur intégration esthétique ne sont pas pris en compte pour les règles de hauteur maximale.

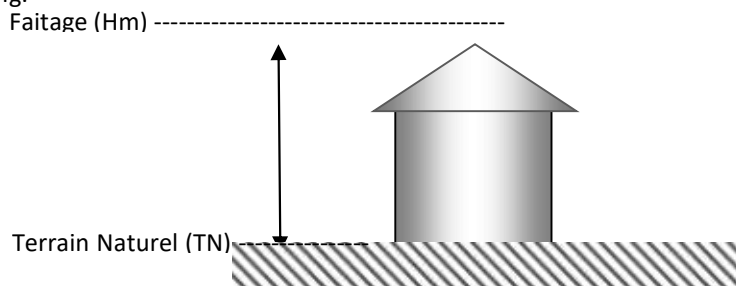
Dans le cas de toiture terrasse accessible ou de dispositifs de protection pour l'entretien, le garde-corps n'est pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre et sous condition de transparence architecturale.

4.a. Règlement écrit

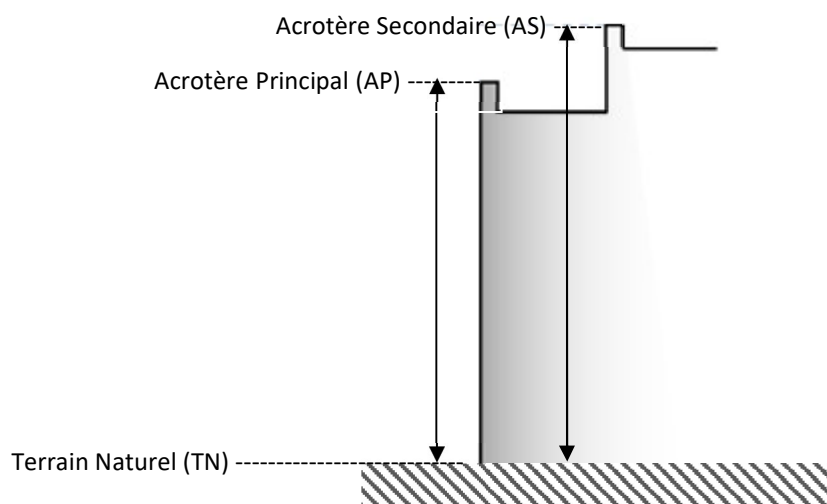
La zone 1AUH et les secteurs correspondants AUHa, b, c, d, e, f, g et AUHE s'inscrivent dans un périmètre de plan de masse intégré aux pièces graphiques. Les dispositions applicables sont celles prévues par ce plan. Les constructions doivent respecter le document graphique « Plan de Masse – Plan des hauteurs ».

Le « Plan de Masse – Plan des hauteurs », précise la hauteur maximale des constructions. Elle est mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel jusqu'au :

- Faitage de toiture à pans pour les bâtiments recouverts d'une toiture à pans lorsqu'elle est imposée dans les secteurs AUHb et AUHg.



- Haut de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse lorsqu'elle est imposée dans les secteurs AUHa, c, d, e, f, g et AUHE. Le « Plan de Masse – Plan des hauteurs » précise pour les secteurs 1AUHc et 1AUHe et 1AUHg ou l'attique est admis (1 niveau d'attique maximum), la hauteur maximale des constructions autorisées pour les constructions à destination d'habitat, à l'acrotère principal (AP) pour les toitures terrasses, à l'acrotère secondaire (AS) pour les toitures terrasses depuis le terrain naturel.



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

ARTICLE 1AUH11 : 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 ».

Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement. Le choix des points de vue sera adapté à la nature du projet et à son contexte. Un dessin détaillé et un descriptif de mise en œuvre d'éléments d'architecture et de modénature pourront être demandés afin d'apprécier la qualité du projet.

En ce qui concerne l'aspect architectural des constructions autorisées dans la zone, les autorisations de construire feront l'objet d'une consultation de l'architecte conseil de la ville dès les premières esquisses et en

4.a. Règlement écrit

conformité au cahier des prescriptions architecturales et environnementales établi, dans le cadre du cahier des charges de cession aux différents constructeurs et leurs concepteurs.

I. Traitement des rez-de-chaussée

Les entrées principales des bâtiments devront être largement proportionnées et devront recevoir un traitement architectural particulièrement soigné. Les halls d'entrée seront traversant de préférence.

L'intimité des logements en rez-de-chaussée sur rue sera préservée par des dispositifs appropriés.

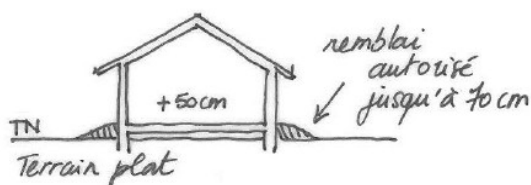
Les soubassements seront traités avec des matériaux pérennes et de qualité : pierre, béton brut soigné ou texturé, verre, ...

II. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

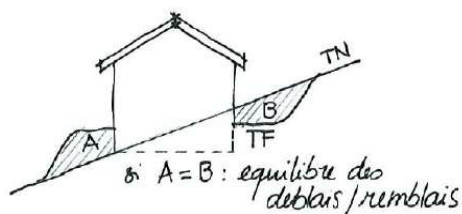
Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.

Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.



Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai

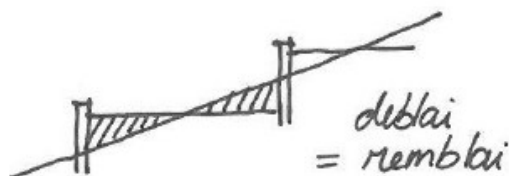


Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont proscrits.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Croquis sur des aménagements techniques :



Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 1AUHE où les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale et tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

4.a. Règlement écrit

III. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf :

Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits. Pour le choix de la teinte, l'architecte Conseil de la ville sera consulté en amont,

Les pignons seront toujours traités comme une façade principale. Ils ne seront pas aveugles, ils peuvent comporter des prolongements extérieurs, balcons ou loggias. Un soin tout particulier sera apporté au traitement des pignons sur espace public en jouant sur les retournements des ouvertures, les épaisseurs des prolongements extérieurs,

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales apparentes en PVC sont interdites. Sont également interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes...

- En secteur 1AUHE, sont interdits :
 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings...
 - Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible à l'hôtel de ville.

IV. Ouvertures et menuiseries

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, 1AUHg :

Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la composition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux ...). Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...),

Les coffres extérieurs de volets roulants et rideaux de protection sont autorisés, à condition qu'ils soient dissimulés (intérieur du bâti, intégré au nu de la façade),

- En secteur 1AUHE :

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

V. Climatiseurs, antennes, transformateurs électriques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques seront intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Protection garde-corps des terrasses accessibles pour l'entretien :

Les dispositifs de garde-corps pour la protection des personnes réalisant l'entretien des terrasses seront conçus dans le projet et figureront dans le dossier de permis de construire. Ils seront étudiés de manière à rester discrets et non visibles depuis le sol.

VI. Rapport entre l'espace privé et l'espace public

Le projet architectural et paysagé gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, pieds de bâtiments végétalisés, lisses basses et clôtures, matériaux, revêtements de sol...). L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement

4.a. Règlement écrit

de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, commerce, aux locaux communs et aux stationnements qui seront traités en espace paysager.

VII. Toitures et couverture

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les montagnes entourant Voreppe, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Le parti de toitures (à pans ou en terrasses) fera référence au plan de masse et à l'O.A.P.

Dans le cas de toiture à pans, la pente des toits ne devra pas être supérieure à 35% lorsque celles-ci sont imposées au plan des hauteurs, il est cependant possible dans le cas de toitures à pans, d'interrompre ponctuellement, par une couverture en terrasse, cette toiture.

Quatre conditions devront être respectées :

- Le linéaire de ces terrasses ne devra pas dépasser 30% du linéaire du bâtiment concerné,
- Leur niveau devra se situer à la couverture du rez +1 étage,
- Ces terrasses ne seront pas ouvertes à l'usage des habitants des logements mitoyens,
- Elles seront obligatoirement végétalisées.

Les toitures terrasses lorsque qu'elles sont imposées au plan des hauteurs pourront être surmontées d'un seul niveau dans le respect de l'article 1AUH10 :

- Soit des terrasses accessibles traitées avec des matériaux de revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...),
- Soit des terrasses végétalisées.

Ces dernières dispositions ne s'appliquent pas au secteur AUHE.

VIII. Les ouvrages techniques

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, 1AUHg :

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite. Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositif de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) seront intégrés dans l'architecture.

Les éléments techniques (caissons, volets roulants etc...) ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres à l'exception du secteur 1AUHE sous réserve de l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par le gestionnaire compétent.

Les antennes et les paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

En toiture un soin particulier sera apporté au traitement des éléments techniques (blocs techniques, extraction d'air, climatisation, panneaux solaires, ...) afin de limiter l'impact visuel de ces installations et de les intégrer dans l'architecture.

Rappel : les dispositifs architecturaux mis en œuvre pour leur intégration esthétique ne sont pas pris en compte dans la règle de hauteur maximale.

- En secteur 1AUHE :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

IX. Clôtures

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, 1AUHg :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite.

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables ; enfin, les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,60 m de hauteur,

4.a. Règlement écrit

et à condition d'être surmontés de haies vives, de grillages à maille souple ou de clôtures ouvertes (25% de vide en vue droite) laissant le passage à la végétation.

La hauteur d'une clôture est mesurée en tout point en limite de propriété ou à l'alignement public.

L'implantation de haies, constituées d'essences locales variées est préconisée.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures intégrées à la construction.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisés sous réserve de continuité du corps de rue, de justification et de ne pas sans créer d'insécurité.

- En secteur 1AUHE :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur gris foncé) dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Des couleurs différentes pourront être admises sous réserve de justification d'intégration paysagère.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux dispositifs verticaux (mur, talus, ...) limitant l'impact sonore et/ou visuel de l'activité commerciale par rapport aux propriétés riveraines. La hauteur de ce type de dispositif n'excèdera pas 2,00 mètres mesurée, en tout point au droit de son implantation.

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.

X. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques : ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique.

XI. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme

L'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

Sur le secteur de l'Hoirie des haies boisées offrant un espace tampon paysager entre le quartier de l'Hoirie et les pavillons existants, font l'objet d'une identification au titre de l'article L123-1-5-7, du Code de l'Urbanisme sur le « plan de masse » et le plan de zonage.

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Boisements remarquables (existants et à créer) :

- Toutes constructions y sont interdites
- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage
- Les clôtures et dispositifs anti-bruit (1AUHE) sont autorisés en limite des boisements remarquables ;
- Tout stockage y est interdit.

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 1AUH12 : Stationnement

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

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.

- **Pour le stationnement automobile**

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage, couvertes ou en sous-sol pour au minimum une place par logement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

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

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, il est exigé :
 - Habitat : 1,5 place pour 70 m² de surface de plancher dont au minimum 1 en sous-sol.
- En secteur 1AUHg il est exigé :
 - Habitat : 1,5 place pour 70 m² de surface de plancher dont au minimum 1 couverte.

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

- Bureaux et services : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

- En secteur 1AUHE, il est exigé :
 - Commerce : une place par tranche de 15 m² de surface de vente
 - Bureaux : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

Pour l'application du présent article, 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 cycle :**

- Habitat : à partir de 3 logements, la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².
- Bureaux : un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

4.a. Règlement écrit

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

- Commerce : un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de vente.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être situés de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

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

ARTICLE 1AUH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres seront avantageusement arborés, plantés et / ou engazonnés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

L'autorisation de construire peut-être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel et notamment dans les secteurs faisant l'objet de protections tel que définis à l'article 11.

Les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont préconisées. Il faudra valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

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

Section III. **Critères environnementaux**

ARTICLE 1AUH14 : Performances énergétiques et environnementales

Compte tenu du caractère de la zone qui s'inscrit dans la ZAC de l'Hoirie qui a fait l'objet d'une réflexion architecturale spécifique au projet (Architecture, plan masse, ...), les dispositions relatives aux espaces de pleine terre du lexique du PLU ne s'appliquent pas au présent article.

I. Espaces de pleine terre

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

Ils comprennent notamment :

- Les aires de stationnement engazonnées,
- Les cheminements piétons et les aires de jeux perméables,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les dalles de terrasses couvrant les garages enterrés lorsque celles-ci sont végétalisées avec un minimum de 0.50 mètre (terre+drainage)

En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, 1AUHg, il est exigé 25% au minimum d'espaces de pleine terre.

En secteur 1AUHE, il est exigé 5% au minimum d'espace de pleine terre.

4.a. Règlement écrit

II. Dispositions générales

Les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau de chaleur bois de la ville conformément à l'article 1AUH4.

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.

III. Traitement des stationnements aériens non couverts

Afin de réduire la production d'eau de ruissellement et préserver l'infiltration des eaux pluviales, le revêtement de sol des stationnements à l'air libre devra obligatoirement être réalisé avec des matériaux perméables type pavés bétons avec joints engazonnés ou de type « evergreen ». Des bandes de roulement en dalles bétons peuvent être réalisées en compléments.

IV. Végétalisation des façades

La végétalisation des façades sera favorisée.

V. Qualité environnementale

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, isolation...

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

ARTICLE 1AUH15 : 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 en 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre des opérations, 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. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.