

*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



## Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage exclusif d'habitation, sur le secteur de Malossane le Bas.

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'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification ou d'une mise en compatibilité du PLU »

#### 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 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 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

## 4.a. Règlement écrit

**ARTICLE 2AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

- 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 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

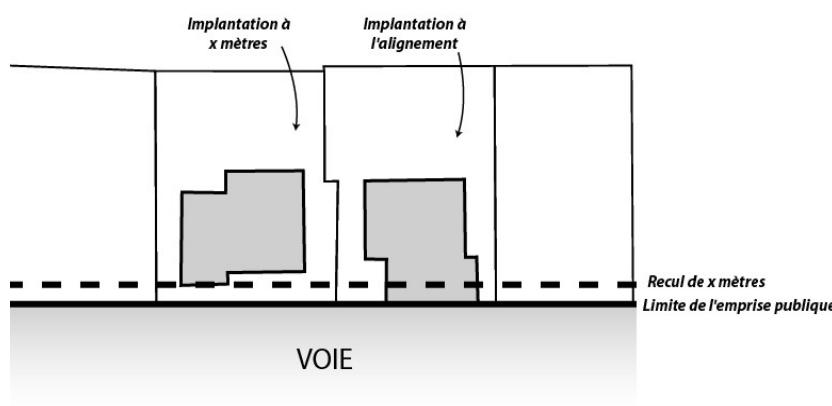
**ARTICLE 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement. Dans le cas de surplomb sur le domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public.

L'implantation des constructions par rapport aux voies vertes, cheminements doux et aux voies privées est régie par l'article 2AU7 ; la limite avec la voie étant considérée comme une limite séparative.



Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

## 4.a. Règlement écrit

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....).

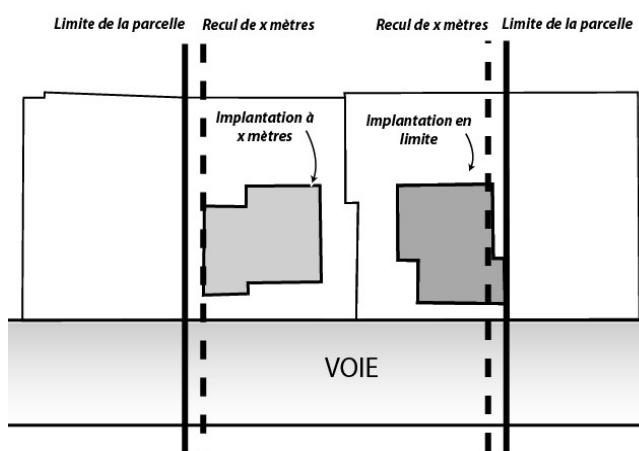
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 2AU7 : 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 contigües 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.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.



A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté ;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

Dans le cas de nouveaux lotissements n'apportant pas de précisions quant aux implantations par rapport aux limites de lots, les règles de l'article 7 de la présente zone s'applique aux limites entre les lots.

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.

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

ARTICLE 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## 4.a. Règlement écrit

ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AU10 : Hauteur maximale des constructions

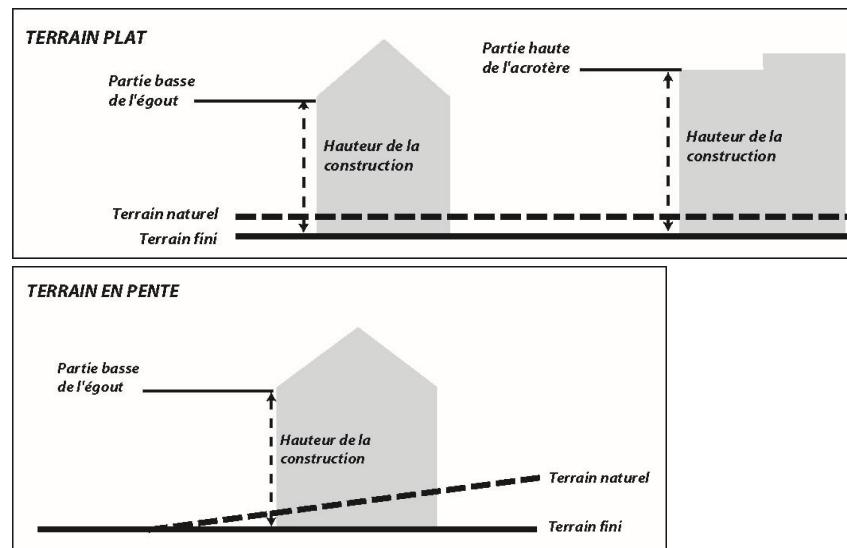
*La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :*

- *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.*



Sans objet.

ARTICLE 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet.

ARTICLE 2AU12 : Stationnement

Sans objet.

ARTICLE 2AU13 : 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.

Sans objet.

## 4.a. Règlement écrit

Section III. ***Critères environnementaux******ARTICLE 2AU14 : Performances énergétiques et environnementales***

Sans objet.

***ARTICLE 2AU15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Sans objet.