

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 2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UB correspond aux zones d'urbanisation à dominante d'habitat collectif (Volouise, Bourg vieux, Abords Hôtel de Ville, Chapays, "triangle" gare, Champ de la Cour, Beauregard). La capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Elle comprend des sous-secteurs du fait de leur localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT :

- UBa, secteurs caractérisés par des intensités différentes, compatibles avec les dispositions du SCoT ;
- UBb et UBc, secteurs caractérisés principalement par des règles différentes, en termes d'implantation commerciale, sur le secteur de Champ de la Cour.

Elle comprend également les sous-secteurs :

- UBd, secteur correspondant au quartier Beauregard ;
- UBe, secteur correspondant à une partie du quartier de Volouise

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.

4.a. Règlement écrit

Section I. ***Nature de l'occupation du sol******ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites***

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie,
- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2, sauf en UBb où la destination commerce est interdite,
- Entrepôt, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Exploitation agricole ou forestière.

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 dispositions de l'article 2 ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

ARTICLE UB2 : 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 :

- En UBb et UBc, l'aménagement sans extension des activités et des installations classées existantes, à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt ;
- Ne sont autorisés que les commerces, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :
 - En UB, UBd et UBe, les commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins du quartier d'implantation, et à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente.
 - En UBa, les commerces de détail et de proximité à condition de constituer des unités commerciales de moins de 300m² de surface de vente.
 - En UBa, UBb et UBc, les constructions nouvelles à dominante d'habitat, à la condition de respecter une densité au moins équivalente à 0,5m² de plancher par m² de superficie d'unité foncière.

Définitions précisant l'application du coefficient d'occupation du sol minimal :

Sont exclus de cette disposition les constructions d'extensions et/ou d'annexes des habitations existantes ainsi que les équipements d'intérêt général et les opérations situées en zones économiques dédiées.

Ainsi, la construction d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol distincte des constructions déjà existantes sur la parcelle en dehors des annexes (exemple : maison individuelle...), ou construction édifiée sur un terrain nu sera considérée comme une opération nouvelle.

A contrario, « une construction est existante, et le demeure suite à des travaux projetés, lorsque la plupart des éléments essentiels du gros œuvre de cette construction existent à la date de la demande, et qu'ils ne sont pas en majeure partie reconstruits par le projet, ni ne font l'objet d'un projet de démolition ».

A ce titre, une construction dont l'état est tellement dégradé ou est si peu avancé, ne permettra pas de la regarder comme étant existante (état de ruines, ...).

De la même manière, lorsque les travaux projetés sont d'une importance telle qu'ils aboutissent en réalité à la reconstruction de la construction existante, l'opération sera considérée comme une opération nouvelle.

Ne sera toutefois pas concernée, la reconstruction d'une habitation existante rendue nécessaire par un sinistre.

- En UBc, les commerces de détail et de proximité à condition de constituer des unités commerciales de moins de 500m² de surface de vente. En application de l'article L123-1-5-7°bis, la zone UBc pourra accueillir un maxima de 500 m² de surface de vente.

4.a. Règlement écrit

D'une façon générale, la surface de plancher maximale, à destination commerciale, est fixée à 700 m².

- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 500m² de surface de plancher ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur implantation ne représente pas de risque significatif pour la sécurité des voisins,
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - qu'elles n'entraînent 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,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- 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 UB3 : 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.

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 celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

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

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 voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UB4 : 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.
- 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.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- En tout état de cause, le projet devra être compatible avec les Plans de Préventions des Risques.

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 devra 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.

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...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

V. 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.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UB5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

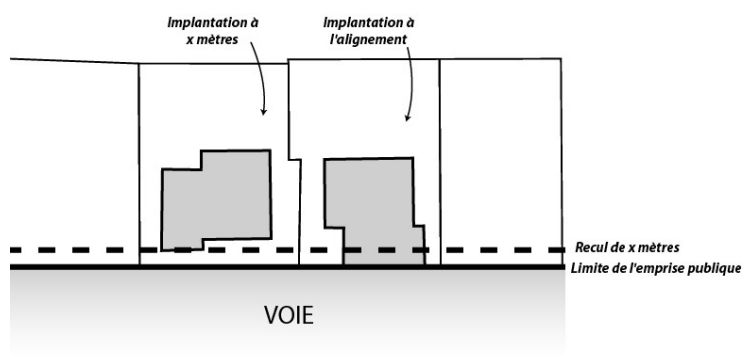
ARTICLE UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

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 UB7 ; 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.

En cas de forte pente du terrain d'assiette de la construction (au-delà de 10 % au droit de la route d'accès), un recul moindre pourra être accepté, afin de limiter les terrassements ou le linéaire d'accès à la construction, et dans la mesure où ce recul n'aggrave pas la situation des constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Toutefois, 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 et dans la continuité de la façade sur rue, 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....).

A l'exception des marges de recul portées au document graphique, la construction de piscine est autorisée dans la bande de recul à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

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.

Dispositions particulières :

Les constructions doivent obligatoirement s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur la rue de Nardan et son square.

Les constructions doivent s'implanter à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur la rue de Latre de Tassigny et la rue Marguerite Huré.

4.a. Règlement écrit

Dès lors que la règle permet une implantation à l'alignement, des décrochés de façades en saillies sur le domaine public sont autorisés, si cumulativement :

- Les hauteurs de la construction en saillie mesurée en tout point du bâtiment à partir de la sous face jusqu'au sol fini est supérieure ou égale à 3,5 mètres ;
- La saillie mesurée en tout du point du bâtiment à partir du nu extérieur de la façade à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer est inférieur ou égale à 1,20 mètres, tous débords confondus (balcon, toiture...).

A l'exception des marges de recul portées au document graphique, la construction de piscine est autorisée dans la bande de recul à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

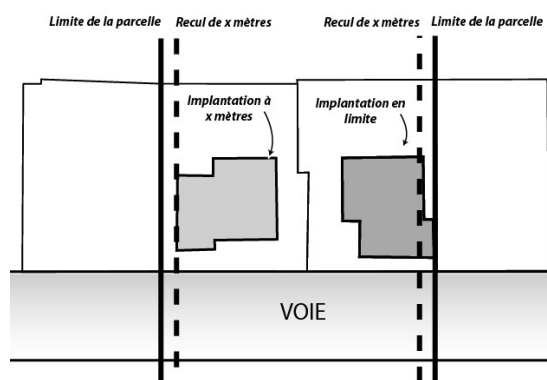
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UB7 : 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 ou 3,00 mètres l'acrotère 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. Si la hauteur du bâtiment existant est supérieure à 2,5 mètres, 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.

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.

4.a. Règlement écrit

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

ARTICLE UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété 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 des constructions 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 liées aux constructions existantes.

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

ARTICLE UB9 : Emprise au sol des constructions

Dans la zone UB et le secteur UBd :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

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

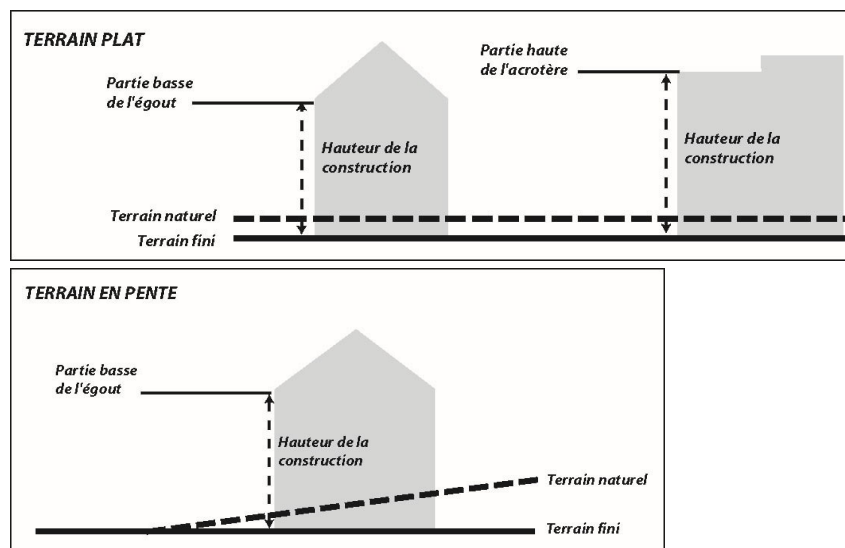
ARTICLE UB10 : Hauteur maximale des constructions

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.



4.a. Règlement écrit

En UB, UBa, UBc, Ubd et UBe, la hauteur maximale des constructions, à destination d'habitat, est limitée à 15 mètres. Elle est portée à 16,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

Les toitures terrasses avec 1 niveau d'attique peuvent être autorisées, à condition que la hauteur maximale de l'attique n'excède pas 18,50 mètres à l'égout ou 19,00 mètres à l'acrotère secondaire et que son retrait par rapport à l'acrotère principal soit au minimum de 2,50 mètres.

En tout état de cause les constructions s'intégreront dans les schémas ci-après et ne pourront excéder R+4+1 niveau d'attique ou R+4+1 niveau de combles.

En UBb, la hauteur maximale des constructions, à destination d'habitat, est limitée à 12 mètres. Elle est portée à 13,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

Les toitures terrasses avec 1 niveau d'attique peuvent être autorisées, à condition que la hauteur maximale de l'attique n'excède pas 15,50 mètres à l'égout ou 16,00 mètres à l'acrotère secondaire et que son retrait par rapport à l'acrotère principal soit au minimum de 2,50 mètres.

En tout état de cause les constructions s'intégreront dans les schémas ci-après et ne pourront excéder R+3+1 niveau d'attique ou R+3+1 niveau de combles.

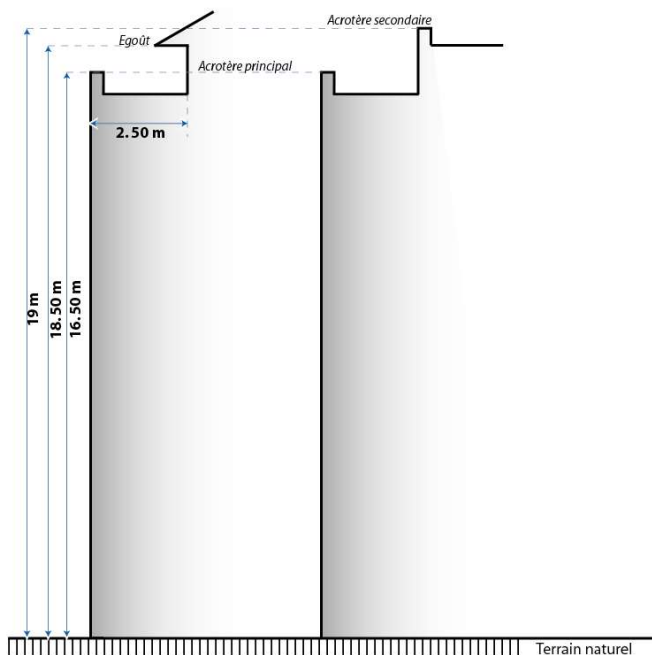
La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

La hauteur des autres constructions est limitée à 8 mètres.

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.

COUPE DE PRINCIPE SUR ATTIQUE



ARTICLE UB11 : 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.

4.a. Règlement écrit

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

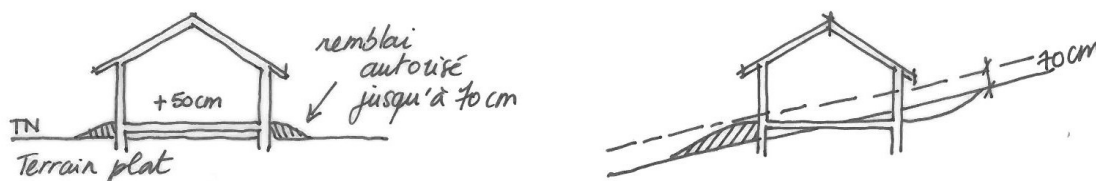
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

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

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

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 %

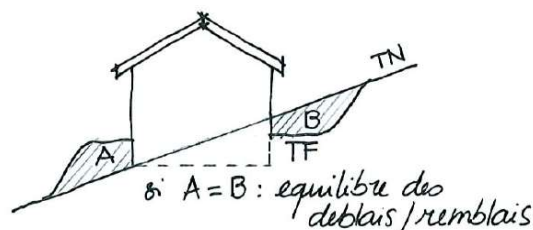


Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRi et PPRn).

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

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai.

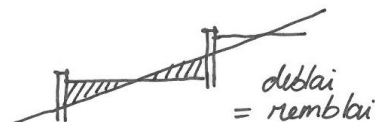


Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

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).

Dans tous les cas, les murs de soutènements sont limités à 1,75 mètres de hauteur à compter du terrain naturel lorsqu'ils sont situés à l'intérieur du terrain. Une hauteur supérieure pourra être autorisée uniquement dans le cas d'une rampe d'accès à un sous-sol et si elle s'accompagne d'une intégration paysagère spécifique.

Croquis sur des aménagements techniques :



II. 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.

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...

4.a. Règlement écrit

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournage des queues de pierres est interdit.

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

La couleur de l'enduit 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.

Les encadrements de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les encorbellements, passés de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

III. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries et des volets.

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. Elles seront d'une teinte neutre locale et d'aspect satiné ou mat. Il est conseillé de se référer à la palette déposée à l'hôtel de ville.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte assortie aux menuiseries, et/ou en harmonie avec la façade.

Les couleurs sombres sont proscrites.

Pour les nuances de blanc, seuls les blancs cassés seront autorisés.

En cas d'installation de volets roulants, l'ensemble des éléments qui composent le dispositif (volet, caisson, rails...) doivent présenter un aspect et une couleur uniforme ; les caissons doivent être intégrés à la façade ou dans l'encadrement, le cas échéant avec un lambrequin.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

IV. Toitures et couverture

Toiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures à pans seront à deux pans ou à quatre pans.

Les toitures à quatre pans ne seront autorisées qu'en cas de faîtage long (longueur de faîtage supérieure à 3 m).

Les toitures à pan inversé sont interdites.

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses supérieures à 20 m² pourront être autorisées uniquement :

- Si elles sont végétalisées,
- ET/OU si elles comportent des dispositifs de production d'énergie renouvelable,
- ET/OU si elles sont accessibles et permettent un usage d'agrément.

La majorité de la surface de la toiture devra être dédiée à l'un des dispositifs ou usage précité, ou à un panachage entre plusieurs de ces dispositifs ou usage.

Les toitures terrasses inférieures à 20 m² pourront être autorisées sous réserve de leur intégration à l'échelle du site et du projet.

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 50 % et 75 % et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,50 m sauf dans les cas de construction sur limite séparative ou contemporaine.

Une pente inférieure comprise entre 35 % et 50 % sera requise pour les bâtiments comportant un attique.

4.a. Règlement écrit

Couverture

Les couvertures seront de couleur rouge vieilli ou nuancé ou de couleur brune.

Les rives et bandeaux de toit ne seront pas de couleur blanche.

Pour le choix du type de tuiles, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer au panel de tuiles disponibles à l'hôtel de ville.

V. Les ouvrages techniques

- Dans le cas d'une construction neuve, les ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume des bâtiments, toute saillie en façade est proscrite. Les saillies en toiture sont autorisées pour nécessité technique (cheminée, évacuation de chaudière, poêle, antenne...).

- Dans le cas d'une rénovation ou d'une extension d'une construction existante, les ouvrages techniques en saillies devront être obligatoirement encastrés ou dissimulés par un dispositif spécifique en harmonie avec la façade ou la toiture.

Dans les deux cas, les ouvrages techniques devront être implantés afin de limiter au maximum leur impact visuel et sonore. Tous les systèmes d'alimentation des ouvrages techniques devront être rendus non visibles ou discrètement dissimulés. Les goulottes sont proscrites sur façade.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc.... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

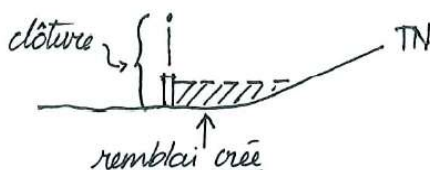
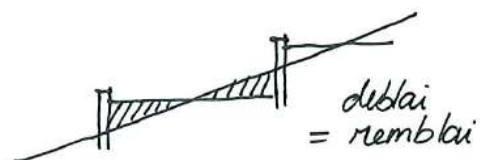
VI. Les clôtures

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

Les éléments annexes qui seraient positionnés en limite de propriété, tels que les coffrets de comptage, boîtes à lettres, aire de présentation des ordures ménagères etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

Les clôtures nouvelles

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



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public

Les clôtures, en dehors du portail/portillons et de ses supports, seront assurées par une haie végétale d'essences locales variées et/ou par des dispositifs de clôture tels que grillages à mailles souples ou rigides, grilles, à lisses...

4.a. Règlement écrit

Ces dispositifs sont autorisés uniquement s'ils présentent une perméabilité visuelle importante (50 % minimum d'ouverture en vue droite sur toute leur hauteur).

La teinte blanche est interdite.

L'emploi de matériaux plastique est interdit à l'exception des portails et grillages souples.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune (palettes, bâches, tôle...) sont interdites. Les dispositifs de clôtures en limite du domaine public ou d'une limite séparative qui présentent un danger pour les passants ou les animaux (barbelés, pointes, et autres dispositifs coupants) sont également proscrits.

Les portails et portillons doivent présenter une perméabilité visuelle de 25 % minimum en vue droite.

Les nouveaux murs (dont murs bahuts) sont proscrits, à l'exception des murs de soutènements situés sur limite, strictement nécessaires au maintien de terre. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à 0,6 m par rapport au terrain naturel en cas de remblai, et à 1 m par rapport au terrain naturel en cas de déblai.

Un passage de 10 cm de diamètre est exigé au ras du sol, pour le passage de la petite faune, et ce pour chacune des limites séparatives du terrain.

En zone inondable, les clôtures s'effectueront sans remblaiement.

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

De nouveaux murs pourront être autorisés uniquement si ceux-ci s'inscrivent en continuité de murs existants présentant un intérêt architectural ou paysager (murs anciens en pierre ou en galet) et sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (échange avec l'architecte conseil en amont) et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation par rapport à la voie (sécurité, visibilité). Dans ces cas, leur hauteur sera identique ou inférieure à celle du mur ancien existant, et leur aspect préservera le caractère patrimonial du mur existant.

Clôtures existantes

Il est rappelé que toute modification ou suppression de mur de clôture existant situé dans le périmètre des monuments historiques du centre ancien est soumis à déclaration.

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...). Ceux-ci devront être recouverts d'un enduit adapté.

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) :

Les dispositifs de protection contre les nuisances sonores seront positionnés en retrait de l'alignement et masqué par un dispositif végétal.

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 15 m.

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE.

VII. Cas particulier des panneaux photovoltaïques ou thermiques en toiture :

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

L'implantation des panneaux devra respecter une forme simple rectangulaire, alignée par rapport aux bordures de toiture.

Sauf dans le cas des installations sur toiture terrasse, la pente des panneaux devra être identique à la pente de toit, et leur saillie réduite au minimum.

Dans le cas des panneaux thermiques, les ballons d'eau sont interdits sur les toitures.

4.a. Règlement écrit

VIII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Des toitures différentes de la construction principale pourront être autorisées sous réserve de justifications architecturales et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Les constructions annexes devront être regroupées afin d'éviter leur dissémination sur le terrain, ou implantées en continuité de la construction principale.

IX. 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 ».

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 :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont) ;
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés sur le document graphique doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage, assortie d'une justification spécifique (motifs de sécurité ou d'état phytosanitaire). Il doit être en outre compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter ;
- Tout stockage y est interdit.

Boisements remarquables :

- 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 assortie d'une justification spécifique (motifs de sécurité ou d'état phytosanitaire).
- Tout stockage y est interdit.
- Dans les secteurs soumis à une obligation légale de débroussaillage, les nouvelles constructions devront respecter une règle de recul de 2 mètres par rapport aux boisements remarquables.

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

ARTICLE UB12 : 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.

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.

4.a. Règlement écrit

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**

En UBa, UBb et UBc :

Dans le cadre, d'une opération à destination **d'habitat**, il est exigé :

- > 1 place par tranche de 45 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.

En UB, UBd et UBe :

Dans le cadre, d'une opération à destination **d'habitat**, il est exigé :

- > 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- > Pour les opérations à destination d'habitat, 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 pour 180m² de surface de plancher soit réalisée.

En UB, UBa, UBb, UBc, UBd et UBe, il est exigé pour les destinations suivantes :

- > **Bureaux et Artisanat** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- > **Commerce** : 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente ;
- > **Hébergement hôtelier** : 1 place par chambre.

Dans le périmètre à proximité de la gare défini au plan 4b, dans le cadre, d'une opération à destination d'habitat, il est exigé :

- 0,5 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État, pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, pour les logements compris dans des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles et pour les logements compris dans des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

- 1 place de stationnement par logement pour tous les autres types de logements.

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations, à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé 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.

Pour les opérations à destination de 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.

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

ARTICLE UB13 : *Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Les espaces libres seront majoritairement traitées en surfaces perméables, en conformité avec le % requis à l'article 14.

Les espaces libres seront organisés majoritairement (+ de 70 % de la surface) d'un seul tenant, en évitant le morcellement en plusieurs espaces libres de petites tailles.

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour trois quatre places de stationnement extérieures non couvertes. Les arbres devront être répartis sur l'ensemble du stationnement pour participer directement à son ombrage.

Pour les opérations de plus de 10 logements il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur.

En outre, cet espace collectif extérieur sera accessible pour tous les logements et aménagé pour permettre un usage d'agrément, récréatif ou de zone de rencontre pour les habitants. La superficie de cet espace collectif sera proportionnée à l'échelle de l'opération.

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 UB14 : *Performances énergétiques et environnementales*

Au moins 40 % de la superficie totale du terrain doit être traitée en surface perméable, et au moins 25 % de la superficie totale du terrain doit être traitée en pleine terre. Dans la zone UB et le secteur UBd, le minimum de surface conservée en pleine terre est porté à 50 %.*

Les espaces de pleine terre seront plantés à hauteur d'un arbre minimum par tranche de 80 m² de pleine terre (prioritairement arbre existant, et/ou arbre nouvellement planté).

Pour les espaces réservés aux stationnements, le traitement perméable doit être recherché, en conformité avec le pourcentage de surface perméable requis.

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.

* (règle alternative) Lorsque que la situation d'un terrain avant-projet n'est pas conforme aux prescriptions liées à la pleine terre et/ou aux surfaces perméables prescrites à l'alinéa ci-dessus, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du projet avec la règle, ou qui sont sans effet sur celle-ci. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un renouvellement urbain comprenant la démolition totale des constructions existantes et de nouvelles constructions.

4.a. Règlement écrit

ARTICLE UB15 : 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.

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.