

Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOREPPE

4.a. Règlement écrit

Modification simplifiée n°2, 3 & 4

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

Luc RÉMOND,
Maire de Voreppe



4.a. Règlement écrit

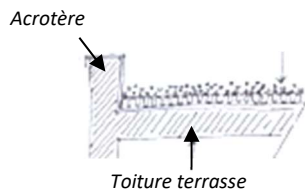
LEXIQUE

▪ Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

▪ Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.



▪ Activités commerciales :

Les activités commerciales sont définies comme les activités pour lesquelles les locaux et leurs annexes sont affectés à la vente de produits ou de services, accessibles ou non à la clientèle. Elles se répartissent en 2 typologies telles que définies dans le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Document d'Aménagement Commercial (DAC) :

- ✓ Les activités commerciales de détail et de proximité qui sont dédiés à des achats du quotidien, ou occasionnels et exceptionnels « légers ».
- ✓ Les activités commerciales de détail et de non proximité qui sont destinés à des achats occasionnels et exceptionnels « lourds ».

Les commerces devant être insérés, de manière préférentielle, dans les espaces prioritaires du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées



Les commerces de détail et de **PROXIMITÉ** (avec l'habitat)

Les commerces pouvant être insérés dans les espaces dédiés à l'économie



Les commerces de détail et de **NON PROXIMITÉ** (avec l'habitat)

Les achats quotidiens (alimentation, tabac, presse ...) qui peuvent s'effectuer suivant de multiples modalités : de façon journalière, à proximité, hebdomadairement dans une grande surface, de manière mixte et suivant les produits. Ils sont les plus fréquents, les plus obligatoires, ceux qui concernent le plus de clients et constituent **l'essentiel des déplacements commerciaux**. Ils peuvent également facilement s'inscrire à l'intérieur des espaces habités.

Les achats occasionnels de produits « légers » (petit équipement de la personne et de la maison) qui s'effectuent souvent sous l'impulsion d'un « achat plaisir » et qui trouvent facilement à s'insérer dans les espaces urbains mixtes

Les achats plus exceptionnels de produits « légers » (électroménager, Hi-fi, vidéo, etc.) qui sont généralement programmés et qui nécessitent **diversité et qualité** des produits, ainsi que **des espaces d'achat** (et en particulier des espaces urbains). Ils n'imposent **pas forcément la proximité d'une voiture** et peuvent s'inscrire facilement à l'intérieur des espaces habités.

Les achats occasionnels de produits « lourds ou encombrants » (jardinerie, bricolage) qui s'effectuent **le plus souvent en voiture**. Ces commerces ont également des difficultés pour s'insérer à l'intérieur des espaces habités.

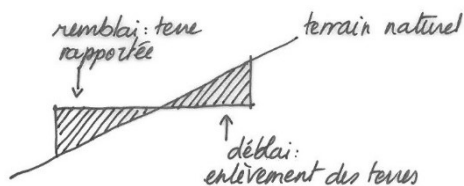
Les achats exceptionnels de produits « lourds ou encombrants » (meubles, automobiles ...) qui peuvent induire **des temps de réflexion et des déplacements (le plus souvent en voiture)** importants, pour effectuer des comparaisons et faire jouer la concurrence. Ils sont souvent difficilement compatibles avec les espaces habités.

SCoT de la région urbaine grenobloise approuvé le 21 décembre 2012

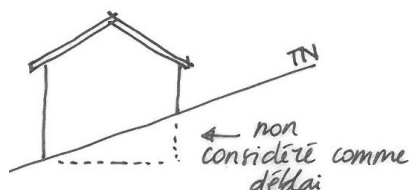
4.a. Règlement écrit

- **Affouillement**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Déblaiement.



Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



- **Alignement**

Il correspond à la limite entre un fonds privé et le domaine public.

- **Attique :**

Etage terminale d'une construction en retrait des façades principales sur au moins 50% du linéaire. Les retraits des attiques sont au minimum de 2,5 mètres.

- **Annexe à la construction**

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires, implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, mais ne disposant pas de lien fonctionnel avec celui-ci, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, poulailler, clapier, garages, abris à vélo, ateliers, piscines... Elles peuvent être accolées ou non au bâtiment principal.

- **Caravane (R111-37 du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Camping**

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est règlementée aux articles R.111-41 à R.111-43 du code de l'urbanisme.

- **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir définition ci-avant - article R123-9 du code de l'urbanisme).

- **Clôture :**

RAPPEL : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

L'article R421-2 du code de l'urbanisme précise que sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

4.a. Règlement écrit

- **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

C'est le rapport entre l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions et la superficie du terrain sur lequel elles sont implantées.

- **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**

C'est le rapport entre la surface de plancher maximale autorisée sur un terrain et la surface de ce terrain.

- **Construction**

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

- **Construction nouvelle**

Il s'agit d'une opération qui vise la construction d'au moins une unité d'habitation nouvelle, excluant la construction d'extensions et/ou d'annexes des habitations existantes. Sont également exclus les équipements d'intérêt général et les opérations situées en zones économiques dédiées.

- **Construction existante**

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

- **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

- **Défrichage**

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue de l'abattage et de la coupe des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

- **Déblai**

Voir définition affouillement.

- **Densité minimale :**

La densité minimale s'apprécie en m² de plancher (c'est-à-dire la surface de tous les niveaux d'une construction) par rapport à la superficie de l'unité foncière concernée.

Exemple : la densité minimale est fixée à 0,5m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière. Sur une unité foncière de 500m², la surface totale des planchers de la construction de pourra pas être inférieure à 250m².

- **Destination**

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

- **Emplacement réservé**

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains au sein desquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général, un objectif de production de logements sociaux ou un espace

4.a. Règlement écrit

vert, peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

L'article R123-10 stipule que « les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité ».

L'article L123-2 b) du code de l'urbanisme indique que le plan local d'urbanisme peut, dans les zones urbaines ou à urbaniser, instituer des servitudes consistant « à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

L'article L123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU de « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

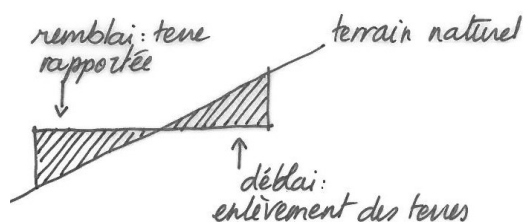
- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels dans la limite de 1 mètre. Les piscines (nu intérieur du bassin) sont constitutives d'emprise au sol.

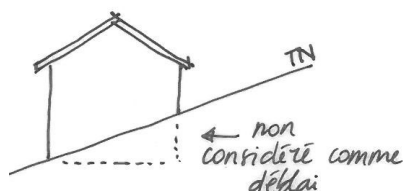
Les terrasses ne sont pas constitutives d'emprise au sol dès lors qu'elles sont de plain-pied ou sans surélévation significative et dès lors qu'elles ne comportent pas de fondations profondes.

- **Équilibre déblais / remblais**

RAPPEL des définitions de déblai et remblai, exprimé aux termes « affouillement » et « exhaussement »

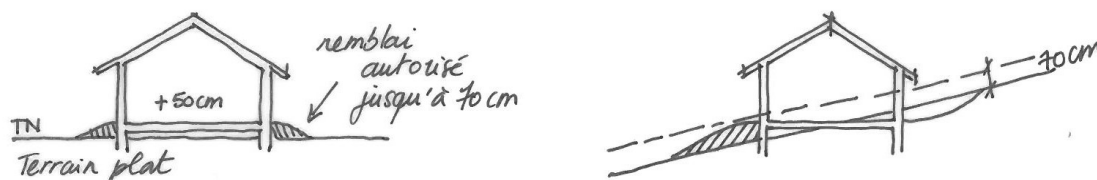


Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



Notion de l'équilibre déblai/remblai

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



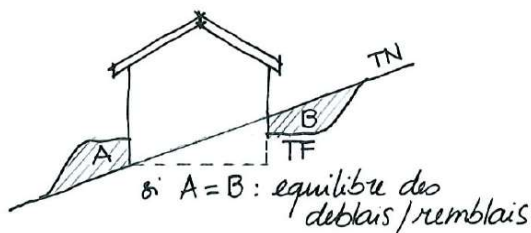
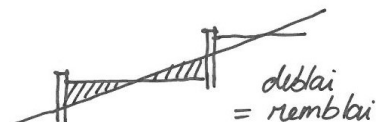
Les remblais doivent être limités aux abords immédiats de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

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

4.a. Règlement écrit

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

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai

Croquis sur des aménagements techniques :

Ce type d'aménagements nécessite un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grim pant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

- **Équipement à usage d'intérêt général**

Un équipement à usage d'intérêt général remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général.

- **Équipement public**

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général, dont la propriété ou la gestion est publique.

- **Espace Boisé Classé (EBC)**

En application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ».

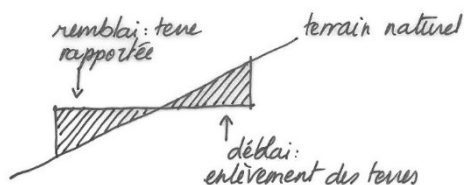
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de surface (voiries, cheminements, aire de présentation des ordures ménagères...) et les surfaces de stationnement.

- **Exhaussement des sols**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'affouillement du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.



- **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. L'extension est toujours contiguë et de plus petite surface que la construction préexistante.

- **Faîtage**

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

4.a. Règlement écrit

- **Habitation légère de loisir (R111-31 du code de l'urbanisme)**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

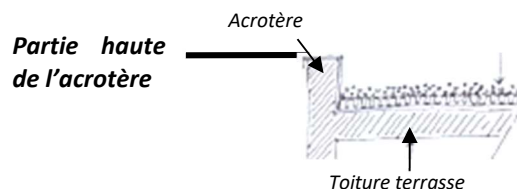
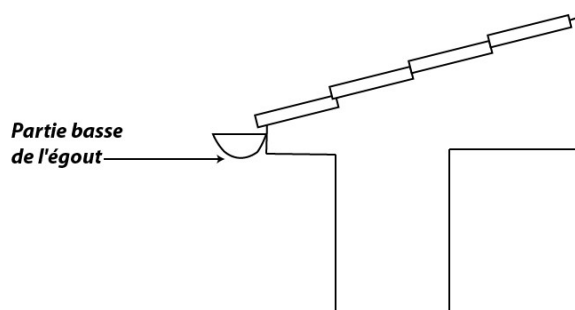
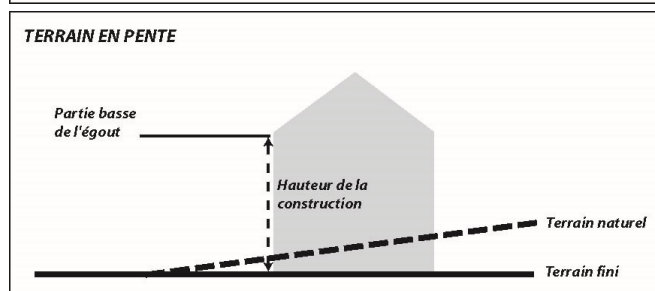
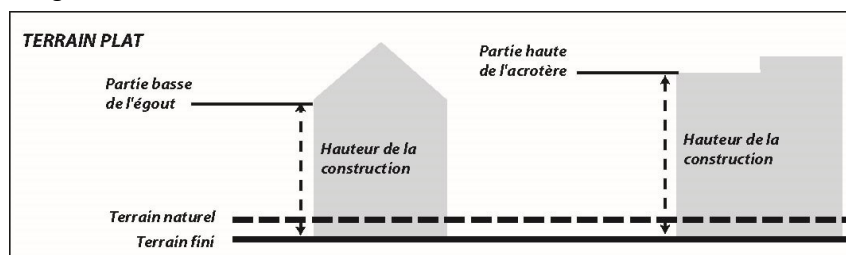
- **Hauteur**

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),
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

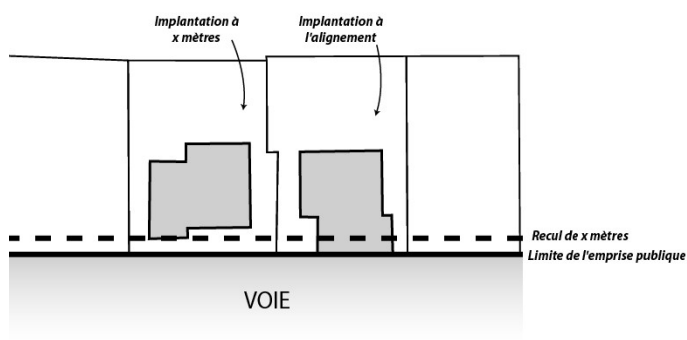
Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

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



- **Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique**

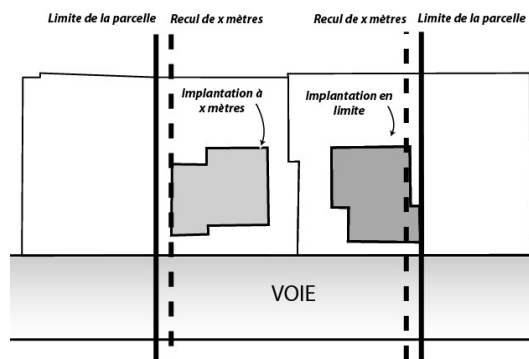
Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.



4.a. Règlement écrit

- **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.



- **Implantation en limite séparative**

Dans le cas d'une construction implantée sur limite séparative, aucun élément de la construction (murs, débords de toiture notamment), ne doit dépasser sur la propriété voisine.

- **Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)**

L'article L511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ». L'article L511-2 du même code « soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation ».

- **Jardins collectifs**

Un jardin collectif est un jardin créé ou animé collectivement, ayant pour objet de développer des liens sociaux de proximité par le biais d'activités sociales, culturelles ou éducatives et étant accessibles au public ;

- **Jardins familiaux**

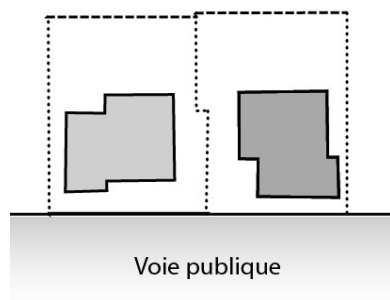
Des jardins familiaux sont des terrains divisés en parcelles, affectées par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

- **Liaisons douces ou cheminements doux**

Voies dédiées aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied...

- **Limites séparatives**

Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent à une voie publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie publique.



..... limites séparatives latérales
 - - - - - limites séparatives de fond de terrain

4.a. Règlement écrit

- **Logements sociaux**

Sont considérés comme logements sociaux, dans l'application des outils de mixité sociale du PLU, les logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU, qu'ils soient locatifs ou en accession (PLAI, PLUS, PLS, BRS, PSLA...).

- **Logements en accession aidée :**

Sont considérés comme logements en accession aidée, dans l'application des outils de mixité, les logements destinés à l'accession sociale à la propriété cédés en-dessous de la valeur du prix du marché, afin de permettre aux ménages aux revenus modestes d'acquies leur résidence principale sous condition, notamment du plafond de ressources de l'acquéreur et d'un plafond de prix de vente déterminé en amont par l'État et accessible (BRS, PSLA...).

Toutefois, les logements Locatifs Intermédiaires ne pourront pas être comptabilisés dans le cadre de la mise en œuvre des outils de mixité sociale du PLU.

- **Lotissement (L442-1 du code de l'urbanisme)**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

- **Pergola**

Une pergola ne constitue pas une construction, ni un espace libre, ni un espace de pleine terre. La pergola peut permettre de créer un lien fonctionnel entre des bâtiments. Dès lors que la pergola est structurée par des poteaux, les règles d'implantation des articles 6 et 7 du présent règlement s'appliquent.

- **Pleine-terre**

Espace perméable libre de tout aménagement ou construction et ne présentant aucun obstacle en le sol et le sous-sol, de sorte de permettre l'infiltration des eaux de pluie.

- **Recul ou retrait**

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

- **RESI : Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable**

Il est défini par le rapport de l'emprise au sol des bâtiments, des remblais, des accès à ces derniers et des talus nécessaires à la stabilité des remblais, sur la surface de la partie inondable de la parcelle ou du tènement.

$RESI = \frac{[Partie inondable de l'exhaussement (construction + remblai)]}{[Partie inondable de la parcelle (ou du tènement = terrain)]}$.

- **Résidences mobiles de loisirs (R111-33 du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- **Rétention**

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds situés en aval et le réseau de collecte.

- **Servitude de mixité sociale**

L'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme prévoit de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

- **Showrooms**

Locaux utiles à l'exposition et à la vente, accessoires à une activité non commerciale.

4.a. Règlement écrit

- **Sinistre**

La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

- **Stationnement couvert**

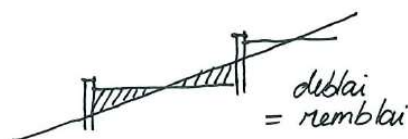
Un stationnement couvert constitue un stationnement abrité des intempéries (pluie et neige notamment) par une structure étanche (toiture, dalle). Ces stationnements couverts ne sont pas nécessairement clos, les côtés peuvent être ouverts (abris sur poteaux).

- **Soutènement (murs, enrochements, talus...)**

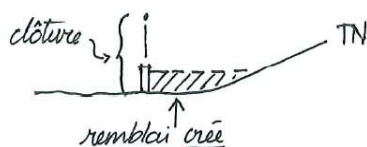
Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2m de hauteur, une déclaration préalable est nécessaire.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.



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.



- **Surface de plancher**

Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence : Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brut (SHOB). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrit à l'article R112-2 du code de l'urbanisme.

- **Sursis à statuer**

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette décision concerne notamment :

- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,
- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics, dont la mise à l'étude a été prise en considération,
- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision,

- **Terrain**

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

- **Terrain naturel**

Terrain au moment du dépôt du projet. Dans le cas d'un permis modificatif, il s'agit du terrain au moment du permis initial.

- **Terrain fini**

Terrain proposé dans le projet.

4.a. Règlement écrit

- **Toiture terrasse**

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

- **Unité foncière**

Terrain composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire