

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



Précisions non réglementaires, aidant à la compréhension du règlement du PLU de Voreppe

PRÉAMBULE

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

A noter que si la procédure de modification est menée en application du décret du 28 décembre 2015 qui a procédé à la recodification du code de l'urbanisme en application de la loi ALUR, les références aux textes intégrés dans le règlement restent ceux opposables à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (17/02/2014).

Il intègre, dans ses premières pages, un résumé des zones réglementées, la définition des neuf destinations réglementées et un lexique définissant les termes utilisés et le sens donné à certaines dispositions par des croquis.

LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières :

Section I. *Les zones urbaines (U)*

Zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont déclinées en neuf types qui répondent à des caractéristiques propres à leur densité ou à leur destination :

ZONE UA :

La zone UA et le sous-secteur UAa correspondent aux parties agglomérées les plus denses de la commune (le Bourg, le Chevalon, les hameaux de Brandegaudière, de Morletière, du Logis Neuf et de l'Herbe), à vocation principale d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes. Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement des voies et en ordre continu ou semi-continu.

Le bourg est concerné par le sous-secteur UAa du fait de sa localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT.

ZONE UB :

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

ZONE UC :

La zone UC correspond aux zones d'urbanisation, composées de formes urbaines mixtes. La capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, 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 :

- UCa, permettant des intensités plus élevées,
- UCb, permettant des intensités plus élevées, caractérisé principalement par la fixation d'un COS minimal, proposé par le SCoT.

ZONE UD :

La zone UD correspond aux zones d'urbanisation peu dense. La capacité des équipements et les enjeux de préservation paysagère permettent la réalisation d'un habitat diffus de faible densité. Elle comprend un sous-secteur UDa sur le secteur Chessières au Sud Est de la gare.

ZONE UE :

Il s'agit de zones équipées, réservées aux activités économiques de type industriel, commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôt, ainsi qu'aux installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

Elle comprend les sous-secteurs :

- UEb, correspondant à la zone à vocation principale d'artisanat, au secteur Champ de la Cour,
- UEa0, correspondant à une zone soumise à des risques naturels et technologiques forts, où la constructibilité sera proscrite, sur le secteur de Brandegaudière,
- UEc, correspondant aux activités de cimenteries,
- UEg, correspondant aux activités liées au stockage et à l'exploitation des matériaux issus du sous-sol,
- UEm, correspondant aux activités implantées le long de la RD1085, entre le rond-point de la crue de Moirans et le carrefour du monument de la Résistance.

ZONE UECA :

La zone UECA correspond à la zone d'activités de Centr'Alp 1.

ZONE UECA2 :

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

ZONE UP :

La zone UP est une zone vouée à l'accueil des infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune.

ZONE UT :

Il s'agit d'une zone affectée au domaine public du chemin de fer et des autoroutes A48 et A49.

Section II. *Les zones à urbaniser(AU)*

Zones vouées à l'urbanisation future distinguées en termes de phasage et de destination :

Zone d'urbanisation future d'intensité moyenne située dans l'espace préférentiel de développement du SCoT à dominante d'habitat sur le quartier de l'Hoirie :

ZONE 1AUH :

Zone d'urbanisation future, correspondant à une zone à destination 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 (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.

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Son urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux de capacité nécessaires à son urbanisation.

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 en fonction de la typologie du bâti qui peut sous certaines conditions accueillir du bureau (1AUHf). 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,
- 1AUHE à vocation principale de commerce qui peut sous certaines conditions accueillir du commerce, du bureau et entrepôt nécessaire au commerce autorisé dans la zone.

Zone d'urbanisation future située hors de l'espace préférentiel de développement du Scot à dominante d'habitat :

ZONE 1AUC :

Il s'agit d'une zone à urbaniser visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes, sur le secteur des Rayettes.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.

ZONE 2AU :

Il s'agit d'une zone à urbaniser 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.

Zone d'urbanisation future à dominante Économique :

ZONE 1AUEa

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant l'accueil d'activités économiques de type artisanal principalement, sur le secteur de Brandegaudière.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.

ZONE 2AUE :

Zone d'urbanisation future dont les constructions sont en ordre discontinu et abritent des établissements d'activités économiques.

Elle comprend un secteur 2AUEa, correspondant à une zone à vocation principale d'artisanat, sur le secteur de Centr'Alp Sud.

Elles ne peuvent accueillir de constructions, à court terme, car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de ces zones 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.

Section III. *Les zones agricoles (A)*

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

ZONE A :

Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol est à vocation agricole.

Elle contient :

- un sous-secteur As « sensible », qui cible les espaces ayant un usage agricole, et révélant un intérêt écologique et/ou paysager, traduit dans la Trame Verte et Bleue identifiée,
- un sous-secteur Ab « bâti », qui cible les constructions dispersées au sein des espaces agricoles (A), dont le lien avec l'activité agricole est rompu.

Section IV. *Les zones naturelles et forestières (N)*

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels :

ZONE N :

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Ne « eau », lié à la protection des zones de captage d'eau potable,
- Nj « jardin », lié aux jardins familiaux et collectifs,
- NI « loisirs », destiné à l'accueil d'activités légères de loisirs,
- Et Nb « bâti », ciblant les constructions dispersées au sein des espaces naturels (N).

ZONE NCA2 :

Il s'agit d'une zone naturelle, issue de la zone d'aménagement de Centr'Alp 2, destinée à accueillir des espaces publics paysagers (espaces verts, aménagements hydrographiques) où s'insèrent, dans un objectif de qualité environnementale, les équipements de superstructures et d'infrastructures ainsi que les réseaux correspondants (piste cyclable, chemins piétons). Ce classement permet de conforter et de protéger le corridor écologique du REDI (Réseau Ecologique Départemental de l'Isère) entre les massifs de la Chartreuse et du Vercors.