

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



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« 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 »

Dispositions réglementaires :

Les constructions à usage d'habitation, comptant plus de 15 logements et/ou 1200m² de surface de plancher, doivent intégrer, dans leur programmation, à minima 33% de surface de plancher de logements sociaux, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

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 (prorogable 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 UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- En UA, les commerces ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
 - Le long des voies repérées comme « linéaires commerciaux », sur le plan de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en surface à usage d'habitat ou de bureaux est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ARTICLE UA2 : 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 UA, ne sont autorisés que les commerces, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, à condition de constituer des 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 UAa, 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.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface n'excède pas 300m²,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

4.a. Règlement écrit

- 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 UA3 : 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, voie verte, 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.

ARTICLE UA4 : 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.

4.a. Règlement écrit

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.

ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE UA6 : 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.

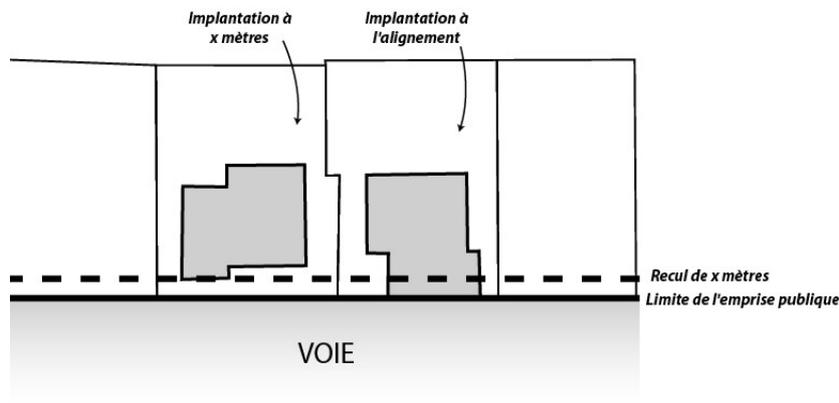
Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer.

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 UA7 ; la limite avec la voie étant considérée comme une limite séparative.

4.a. Règlement écrit

Dans le cas de parcelles principalement situées en cœur d'îlot, les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas ; seules les dispositions de l'article UA7 s'appliquent.



Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Les piscines doivent s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum (bord du trou).

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.

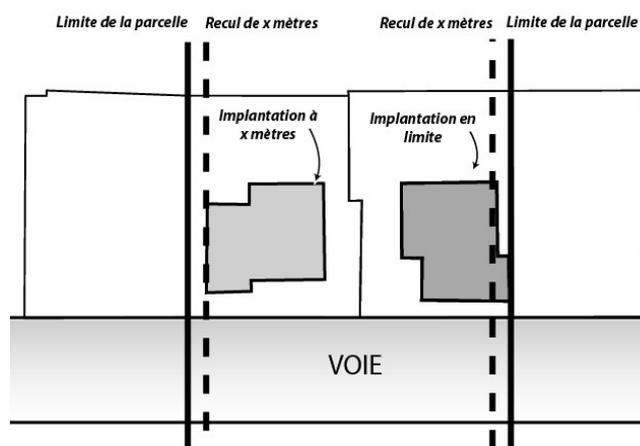
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UA7 : 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 contiguës 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.



Sur les rues légendées au plan de zonage « continuité urbaine à respecter », les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

En dehors des rues légendées au plan de zonage « continuité urbaine à respecter », les constructions pourront s'édifier sur une seule des limites latérales. Dans ce cas :

- la continuité architecturale, avec l'autre limite latérale, pourra être assurée visuellement (clôture minérale, porche...);

4.a. Règlement écrit

- Par rapport à l'autre limite latérale, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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.

Dans le cas de parcelles principalement situées en cœur d'îlot, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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.

Toutefois, 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 à 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 30 m².

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.

ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

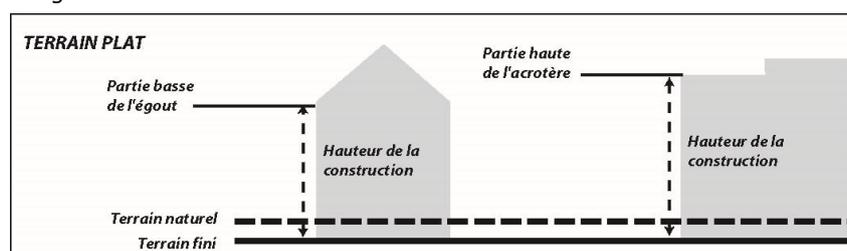
ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions

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

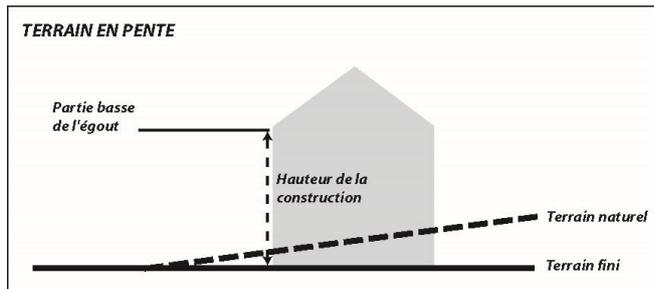
- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm,
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

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



La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Pour les bâtiments implantés à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation publique, dans le cas où les bâtiments voisins sont d'une hauteur supérieure à 12 mètres, les nouvelles constructions ou les surélévations de bâtiments existants pourront dépasser cette hauteur de 12 mètres, dans la limite de 1 mètre supplémentaire, afin de respecter le volume général du site bâti.

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

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.

ARTICLE UA11 : 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.

Une architecture contemporaine pourrait 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

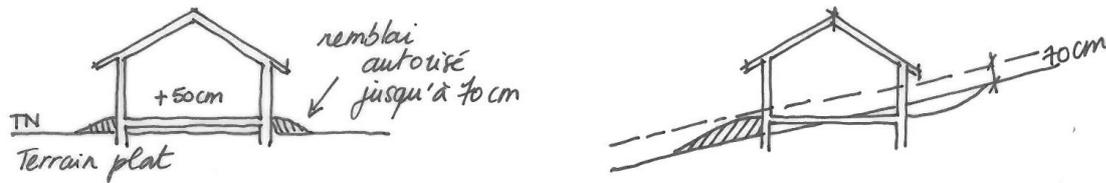
I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

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.

4.a. Règlement écrit

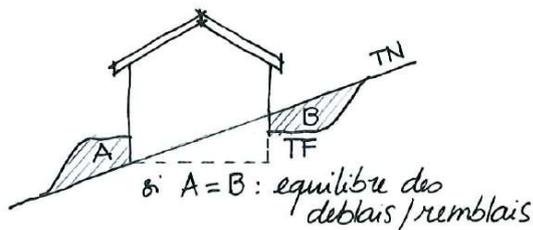
Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.



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%

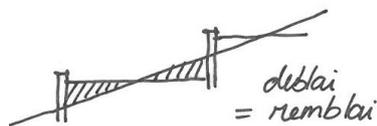
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



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)

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 faux bois, fausses pierres, les décors de façade surabondants...

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 détournement des queues de pierres est interdit.

4.a. Règlement écrit

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin 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, passées 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

Elles doivent être à tendance verticale ou composé dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et doivent respecter l'ordonnement de la façade.

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.

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 mat, suivant 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 menuiseries de teinte blanche sont interdites.

Les fermetures des baies seront assurées par des volets pleins à double-lame, cadre et panneaux persiennés, par des volets à panneaux pleins de type dauphinois, qui seront préférés aux persiennes développantes, aux volets brisés ou roulants. Les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble.

Les volets auront une teinte conforme au nuancier, déposé à l'hôtel de ville ou assortis aux menuiseries.

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.

Les fenêtres de toit, lucarnes n'excéderont pas 1m² et seront posées afin de ne pas faire saillie au plan de toiture.

IV. Toitures et couverture

Toiture

Les lignes de faîte des toitures des bâtiments à l'alignement doivent être parallèles à l'axe des voies.

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faitage long. 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 pourront être autorisées si elles sont végétalisées, si elles ne s'étendent pas à la totalité du bâtiment et sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition générale d'ensemble (élément de liaison par exemple), et de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 35% et 55% et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,50m sauf dans les cas de construction sur limite séparative ou contemporaine.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente et couverts des mêmes types de tuiles.

Couverture

Les couvertures seront réalisées en tuiles écailles, canal ou mécanique, de couleur rouge vieillie ou nuancée. Les tuiles présenteront les mêmes caractéristiques que les tuiles anciennes (aspect, couleur, vieillissement...).

Les rives de toit ne seront pas blanches et les tuiles à rabat sont prosrites.

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.

4.a. Règlement écrit

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

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

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.

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

VI. Les clôtures

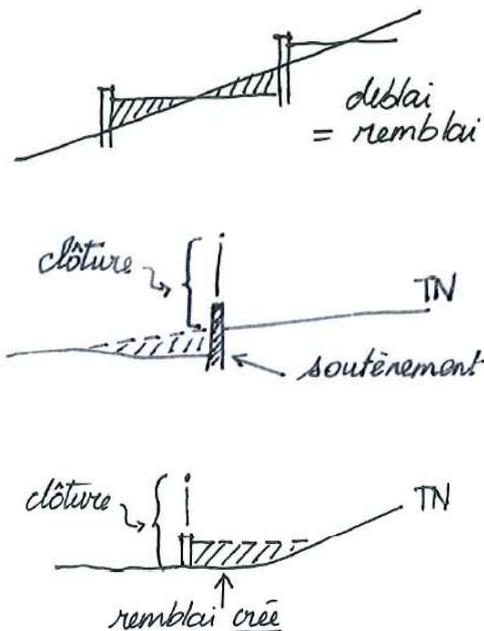
Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété.

Les clôtures nouvelles

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

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables ; enfin, les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,60 m de hauteur, et à condition d'être surmontés de haies vives, de grillages à maille souple ou de clôtures ouvertes (25% de vide en vue droite) laissant le passage à la végétation.

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

En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

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

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisés dès lors que ces derniers s'inscrivent en continuité de murs existants présentant un intérêt architectural ou paysager (murs anciens en pierre) 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).

4.a. Règlement écrit

Clôtures anciennes

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).

Sont interdites :

- les nouvelles clôtures constituées en mur plein
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.

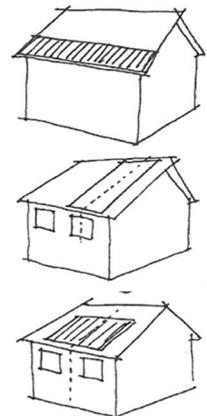
NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelablePanneaux 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.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Par ailleurs, les deux derniers cas de figure serviront également de référence pour l'installation de fenêtres de toit.

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).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

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 ».

4.a. Règlement écrit

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 repéré 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 ;
- Tout déboisement doit être 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 ;
- Tout stockage y est interdit.

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

ARTICLE UA12 : 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.

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.

4.a. Règlement écrit

- **Pour le stationnement automobile**

En UAa :

Dans le cadre d'une opération portant sur un bâtiment existant, n'entraînant pas la suppression de stationnements existants, aucune exigence en termes de stationnements n'est prescrite.

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

- > 1 place par tranche de 80 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.

Dans le cadre, d'une opération portant sur **d'autres destinations**, aucune exigence en termes de stationnements n'est prescrite.

En UA

Pour tous types d'opérations :

- > Pour les opérations 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 ;
- > Pour les opérations à destination de **bureaux et d'artisanat**, il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- > Pour les opérations à destination de **commerce**, il est exigé 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente.

- **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.

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 UA13 : 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.

Chaque fois que cela sera possible, les plantations existantes seront conservées et les surfaces non construites seront plantées et / ou engazonnées.

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 UA14 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

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.

ARTICLE UA15 : 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.