

## Chapitre 3

**Zone UD****Caractère de la zone**

Zone urbaine équipée à vocation principalement résidentielle où les constructions d'habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées et d'habitats intermédiaires ou de petits collectifs sont autorisées en ordre discontinu.

Zone pouvant accueillir les bâtiments et équipements publics de toute nature.

Zone comportant un sous secteur UDn de faible densité destiné à recevoir des habitations individuelles isolées.

Certains secteurs de ces zones sont exposés à des risques naturels :

- G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
- G2, soumis à un aléa moyen de glissement de terrains.
- G3, soumis à un aléa fort de glissement de terrains.
- V2, soumis à un aléa moyen d'inondation par ruissellement sur versant.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

(voir document n°7 en annexe du PLU « informations risques et nuisances » et fiches conseils associées dans le sous dossier 7.1).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les activités nuisantes pour le voisinage soumises ou non à déclaration et autorisation au titre des installations classées (bruit, odeurs, fumées,...) ;
- La création de constructions à usage agricole (même non classées) ainsi que celles destinées à l'élevage d'animaux (poulaillers, clapiers, chenils...) ;
- Les garages non inscrits dans les politiques de déplacement ou qui ne constituent pas une annexe de l'habitation, les batteries de garages dont chaque box et les aires de stationnement dont chaque emplacement se dessert directement sur la voie publique ;
- Les terrains de camping, stationnement de caravane... visés aux articles R.111-30 à R.111-43 du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature (véhicules, matériels agricoles, palettes...) visibles depuis l'espace public ;
- Les carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessités par la réalisation des constructions ou des aménagements autorisés.

Dans le secteur G3, toute construction est interdite

### **Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations du sol répondant au caractère de la zone et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans les opérations de logement ou comportant plus de 460 m<sup>2</sup> de surfaces (SP) dédiées à l'habitat, il sera fait obligation de réaliser au minimum 15% en logements sociaux de type PLUS, PLAI, PLS...
- Les activités artisanales et de services, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les activités commerciales :

- dans la partie comprise dans l'espace préférentiel de développement (EPD) les commerces répondant aux besoins du ou des quartiers dans la limite de 500m<sup>2</sup> maximum de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 3 000 m<sup>2</sup> de surfaces de ventes.
- dans la partie hors EPD les commerces répondant aux besoins du ou des quartiers dans la limite de 300 m<sup>2</sup> maximum de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 1 500 m<sup>2</sup> de surfaces de ventes.
- Les installations classées pouvant justifier de leur implantation en milieu urbain ;
- L'extension des bâtiments à usages agricoles, existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas ou n'augmente pas les nuisances pour les habitations voisines ;

- L'extension d'installations classées, d'entrepôts et de bâtiments d'activités artisanales ou industrielles existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas ou n'augmente pas les nuisances pour les habitations voisines ;
- La réalisation de la voirie d'accès au futur centre hospitalier de Voiron reliant la RD 1076 à l'Ouest à la RD 1075 (avenue du 8 MAI 1945) à l'Est y compris les affouillements et exhaussements nécessaires
- L'aménagement de surfaces destinées à l'habitation dans les volumes des constructions existantes avec ou sans changement de destination ;
- Les démolitions ;

**Dans les secteurs G2, V2** affectés respectivement par des aléas moyens, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.

c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,

d) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

e) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

**Dans le secteur V2** affectés par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

**Dans les secteurs G1** affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (Les fiches conseils associées aux risques naturels sont consultables dans le dossier de PLU annexe n°7 « informations risques et nuisances »).

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 3 : Accès et voirie**

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.

En règle générale, pour toutes constructions, les accès sur la voie publique doivent être au moins de 5 m de large sur une profondeur de 5 mètres à leur débouché.

Cette largeur peut être augmentée dans le cas d'opération de plus d'un logement ou si la voie d'accès présente une longueur supérieure à 10m ou diminuée si les conditions de desserte sont jugées satisfaisantes.

### **Article UD 4 : Desserte par les réseaux**

#### **1 - EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement pour les rendre conformes à la législation et à la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseaux d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement à un réseau existant, un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis dans l'attente du raccordement au réseau à venir et avec l'accord du concessionnaire.

##### **Eaux pluviales :**

Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement séparatif, le collecteur d'eaux pluviales ne doit recevoir que ces seules eaux.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, aux dispositifs d'infiltration et de rétention, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

#### **3 – AUTRES RESEAUX :**

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (électricité, téléphone, gaz...) doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée ou de coût hors de proportion avec les aménagements prévus.

### **Article UG5 : Surface minimale des terrains constructibles** *Disposition abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

Sans objet sauf nécessités techniques liées à la mise en place de dispositifs spécifiques d'assainissement autonome avec infiltration.

### **Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, toute implantation de construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les règles d'alignement énoncées précédemment s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassés de toiture...) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 m de débord.

- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, sous réserve que les motivations soient argumentées en référence aux constructions voisines participant du même espace public (voies, places...) ou en cohérence avec un projet d'ensemble de requalification de cet espace.

En outre, des constructions à l'alignement ou dans la marge de recul peuvent être admises pour des édifices divers participant des équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (transformateurs, aires à containers...).

### **Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (hors les passées de toiture dans la limite de 0.50 m) 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.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative et ceci le long d'une seule limite à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m pour les murs pignons (3 m. à l'égout du toit ou sur toitures terrasses) et leur longueur 8 m.

Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de la construction existante et leur longueur peut être étendue à celle du bâtiment existant.

Les bâtiments isolés annexes à l'habitation ne pourront pas être implantés à une distance de la limite inférieure à la moitié de leur hauteur.

Les piscines seront implantées à au moins 3 m de ces limites.

Les bâtiments destinés à accueillir des activités sont implantés selon la même règle, sous réserve que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies édictées en fonction de la nature des activités exercées. Par ailleurs des règles plus contraignantes pourront être imposées en fonction des normes et contraintes de sécurité.

### **Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Une distance d'au moins 4 m peut être exigée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, de sécurité, d'accessibilité, d'architecture et d'urbanisme.

### **Article UD 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments d'habitation (hors passées de toitures, dans la limite de 1 m.) ne peut excéder 50 % de la surface totale du tènement concerné.

Toutefois, des emprises supplémentaires seront possibles sur motivation argumentée et dans les limites du respect des autres articles de ce règlement.

Notamment, en cas de construction sur une parcelle de faible surface incluse dans un tissu préexistant et lorsque le C.E.S. maximum déterminé précédemment ne permet pas la réalisation d'une construction principale que rendrait possible l'application de toutes les autres règles d'urbanisme.

Pour des constructions affectées à des activités artisanales, commerciales ou de services, ou la réalisation d'équipements publics, on ne tiendra pas compte du C.E.S. maximum défini précédemment sous réserve de répondre aux autres règles du présent règlement (notamment la règle UD 12 relative au stationnement des véhicules et UD 13 relative aux espaces libres et plantations).

### **Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tous points du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale des constructions est définie comme suit :

Habitations individuelles isolées : 7m. à l'égout du toit et 10m. au faîtage.

Habitat intermédiaire et petit collectif : 11m. sur acrotère ou 12m. au faîtage.

Pour toutes les autres constructions la hauteur ne peut excéder 10 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

#### Règles de hauteur sur les limites séparatives :

- En cas d'implantation sur une limite séparative non précédemment construite la hauteur maximum est fixée à 4m pour un mur pignon, 3 m à l'égout de toit ou sur toitures terrasses.

- Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum du nouveau bâtiment sur la limite sera au plus égale à celui de la construction déjà édifée sur ladite limite sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée.

(Voir ci-après, en fin de règlement de zone, le croquis en coupe précisant le gabarit de la constructibilité résultant de l'application concomitante des règles 7 et 10 du présent règlement).

### **Article UD 11 : Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable :

"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."

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;

- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil...).

Ces dispositions s'appliquent notamment en termes d'harmonie d'aspect et de couleur pour les couvertures, les enduits et parements extérieurs, les menuiseries extérieures et les occultations.

#### Remblais et déblais

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique et sans la possibilité d'une meilleure adaptation au sol de la construction projetée.
- Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.
- Tout apport de terre à moins de 2 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènements éventuels.

#### Clôtures

- Les clôtures devront dans la mesure du possible prendre en compte les contraintes de continuité avec les clôtures avoisinantes.
- Leur hauteur est limitée à 1m50 hors tout au dessus du sol. Cette hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'il s'agit de terrains affectés à l'usage d'activités

### **Article UD 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

#### 1 - Habitations

- Habitat collectif et intermédiaire : il doit être aménagé au moins 1.8 aire de stationnement par unité de 74 m<sup>2</sup> de SP affectée au logement dont la moitié en garage couvert.
- Habitat individuel : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de 110 m<sup>2</sup> de SP affectée au logement dont la moitié en abri ou garage couvert.

#### 2 - Autres constructions

- Les normes minimales suivantes doivent être appliquées pour :
  - les commerces autorisés : 1 emplacement / 25 m<sup>2</sup> de vente
  - les bureaux : 1 emplacement / 25 m<sup>2</sup> de SP
  - les restaurants : 1 emplacement / 10 m<sup>2</sup> restauration
  - les hôtels : 1 emplacement / 2 chambres
  - les activités (industrie, artisanat..) : 1 emplacement/ 30 m<sup>2</sup> SP (hors surface de stockage)

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Toutefois pour les constructions localisées à proximité d'une ligne de transport en commun (à moins de 300 m d'un arrêt) ou en cas d'impossibilité dument constatée, une diminution maximum de 10% du nombre des emplacements normalement dûs pourra être admise.

Pour les équipements publics et autres cas non prévus : le nombre et la localisation des emplacements des stationnements doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

### 3 -Stationnement des cycles :

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par un ou des emplacements couverts et sécurisés respectant les normes suivantes en terme de surface :

- Habitation : 1.5 % de la SP
- Bureaux et services publics ou d'intérêt collectif : 1 % de la SP
- Autres constructions : 0.5% de la SP

## **Article UD 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.**

### Espaces libres

- La totalité de la surface non construite de la parcelle, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité en privilégiant l'infiltration des eaux de pluie (dallage perméable, pavage, pelouse).

### Plantations

- Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres abattus devront être au moins remplacés et un schéma de plantation devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

### Aires de stationnement

- Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'au moins une unité pour 6 emplacements.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol** *Disposition abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UD sauf pour le secteur Udn où le COS maximum est fixé à 0,15.

### **Gabarit de constructibilité:**

#### **Application des articles**

#### **UD7 et UD10**

**(Hors cas  
de construction  
mitoyenne  
existente)**

