

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

CARACTERE DE LA ZONE Ud

La zone Ud correspond aux secteurs du Port et du Village, dont il convient d'assurer le renouvellement et la densification.

Elle a vocation à accueillir le logement ainsi que les activités de commerces, de bureaux, de services, et les équipements publics.

La zone Ud comprend les sous-secteurs :

- Ude, correspondant à l'ancienne Fonderie Royale

La zone Ud comprend des secteurs qui sont soumis aux risques naturels, repérés au document graphique :

- se reporter à la carte d'aléas multirisques (a-plats grisés), et aux fiches-conseil qui figurent en annexe du PLU / indices I1, I2, I3, I'3, I3T1, I3T2, V1, V2.
- se reporter au PPRi Isère Aval
- se reporter à l'étude spécifique sur la Drevenne

La zone Ud est identifiée en tant que secteur à mettre en valeur et requalifier ; à ce titre :

- le Permis de Démolir est exigé en zone Ud
- l'édification des clôtures devra être précédée d'une déclaration préalable

Il est rappelé que les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (article L.421-8 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ud1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les ouvertures de carrières.
2. Les bâtiments à usage agricole.
3. Les éoliennes
4. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
5. Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur supérieure à 0,80 mètres par rapport au sol initial, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaire par la réalisation d'une infrastructure routière.

6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir, à l'exception de celles prévues à l'article Ud2.3.

7. Les entrepôts

8. Les ouvrages techniques de type antennes-relais de téléphonie

ARTICLE Ud2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont limitativement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions des articles R.111-2 et R.111-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Dans la zone Ud, les constructions, aménagements, ouvrages à destination d'activités artisanales, commerciales ou industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant et dans la limite de 300m² de SHON

3. Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

4. Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

ARTICLE Ud3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES ET VOIES D'ACCES :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dont la largeur est adaptée à l'usage.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

4. L'aménagement des accès et de leur débouché sur les voies de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.

5. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

6. Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique par tranche de 30 mètres de façade.

3.2. VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Sauf cas particulier résultant de contraintes liées aux caractéristiques du tissu ancien, la largeur des voies ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

2.2 – Sauf impossibilité technique, les voies en impasse pour la circulation automobile doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal ;

2. Les voies en impasse pour la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

La gestion des eaux usées devra être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique reconnue

V - Ordures ménagères :

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif et conformément au Règlement Sanitaire Départemental, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1000 m². Toutefois il pourra être toléré, après l'avis de l'autorité sanitaire, des surfaces inférieures dans les cas suivants :

- Terrain desservi à court terme par un réseau d'égouts prévu par un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé
- Terrain enclavé
- Rénovation de bâtiments anciens

ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété des voies) des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sur une longueur qui ne peut être inférieure à 70% de la longueur de la façade du terrain et doit se faire, en tout état de cause sur une longueur minimum de 3 mètres en limite de l'une au moins des propriétés latérales ; cette règle s'applique notamment aux terrains hors aléas moyens/forts, lorsque une au moins des propriétés contiguës à l'opération est elle-même implantée à l'alignement

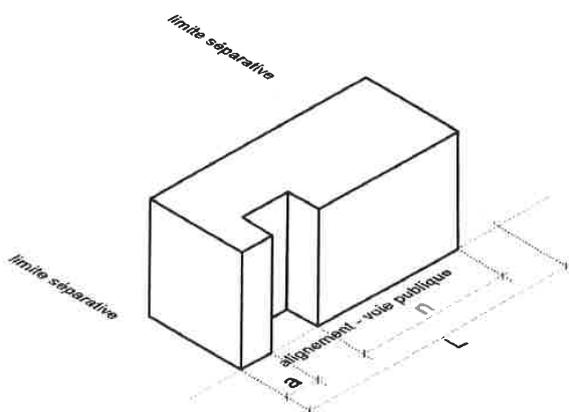


Schéma 1 : Implantation à l'alignement des voies publiques

$a \geq 3m$

$a + \text{somme des } n \geq 70\% \text{ de } L$

- soit en retrait d'au moins 4m par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

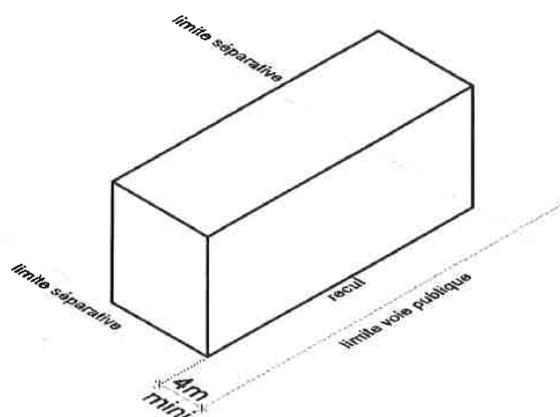


Schéma 2 : Implantation en
retrait des voies publiques

recul de 4 m minimum

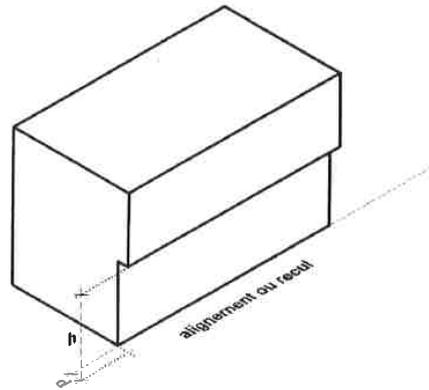
La marge de recul de 4 mètres pourra être réduite :

- pour les constructions précaires et démontables, type verrière, liées aux activités commerciales de bouche telles que : bar, restaurant ;
- pour les rampes d'accès liées aux équipements et constructions publiques pour les personnes à mobilité réduite et handicapées, à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée.
- pour les travaux d'extension ou de surélévation de bâtiments existants édifiés dans la marge de recul, à la seule condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante

Les constructions neuves peuvent comporter des surplombs en saillie sur le domaine public ou sur la marge de reculement imposée au niveau R+2 minimum, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation. Leur avancée ne doit pas excéder 80 centimètres sur la marge de recul et 50 centimètres sur le domaine public. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront surplomber les voies, emprises publiques et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.

Des adaptations seront possibles pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels ; les constructions devront notamment être implantées à une distance supérieure ou égale à 15 mètres par rapport à l'axe du torrent La Drevenne, et à une distance supérieure ou égale à 10 mètres par rapport à l'axe des autres ruisseaux.

Schéma 3 : Saillies et dépassées
par rapport aux voies



$d \leq 0,80$ m pour une implantation
en recul

$d \leq 0,50$ m pour une implantation
à l'alignement

$h \geq$ niveau R+2

Des règles différentes pourront être appliquées dans le cas d'équipements publics.

**ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

L'implantation des constructions est autorisée :

A – sur les limites séparatives :

1 – en premier rang depuis l'espace public, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à moins de 13 mètres de profondeur par rapport à l'alignement (ou limite séparant la propriété des voies) sur les voies publiques riveraines, à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout et de 12 mètres au faîtage

2 – en deuxième rang depuis l'espace public, pour toutes les constructions ou parties de construction édifiées à plus de 13 mètres de profondeur par rapport à l'alignement (ou limite séparant la propriété des voies) sur les voies publiques riveraines, à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 mètres au droit de la limite parcellaire, sur une longueur égale au maximum à 50% de la longueur des limites séparatives concernées. Dans ce cas, entre 0 et 4m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3,50m ($H \leq L/2 + 3,50m$)

B – en retrait des limites séparatives :

1 – à une distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'implantation en retrait est obligatoire lorsque le terrain limitrophe comporte un bâtiment d'habitation implanté lui-même à moins de 4 mètres de la limite séparative.

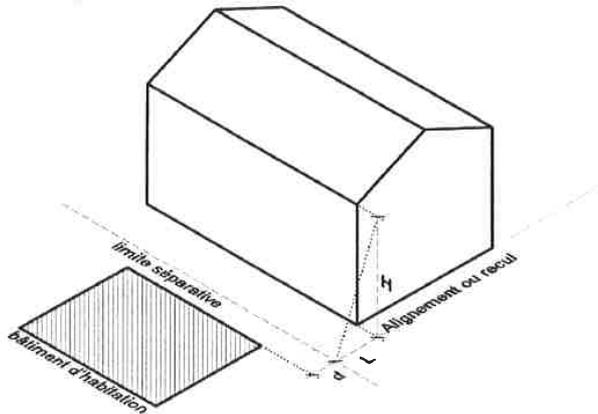


Schéma 5 : Implantation en retrait des limites séparatives

$L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m

Retrait obligatoire si $d \leq 4$ m

Dispositions particulières:

- 1 - Les rampes d'accès, les aires de stationnement en sous-sol, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.
- 2 - Les débords de toitures jusqu'à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.
- 4 - Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.
- 5 - les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriétés.

Dans tous les cas, lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions qui précèdent, 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.

Des adaptations seront possibles pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels ; les constructions devront notamment être implantées à une distance supérieure ou égale à 15 mètres par rapport à l'axe du torrent La Drevenne, et à une distance supérieure ou égale à 10 mètres par rapport à l'axe des autres ruisseaux.

ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementée

ARTICLE Ud10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques type cheminées
- la hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres hors tout

ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain.

Par ailleurs, tout travaux réalisé sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la dite construction.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures,
- de leur polychromie.

2. Matériaux et couleurs :

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

3. Toiture

- La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit devront être limitées

4. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de tous les murs périphériques et ils ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur des constructions.

5. Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple.

Les clôtures édifiées doivent être constituées par un mur d'une hauteur maximale de 0,60m pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à claire-voie type clôture à travée. La hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres. Le portail devra être de conception simple. Des dispositions différentes seront possibles, voire obligatoires :

- dans le cas de prolongement ou réfections de murs existants
- dans les secteurs à forte valeur patrimoniale
- dans le cas de compositions d'ensemble

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité professionnelle.



EXEMPLE DE CLOTURE A TRAVEE

6 . Annexes

Les constructions annexes, et en particulier les garages, doivent être étudiées et réalisées de manière à ne créer aucune incohérence avec les bâtiments principaux. Les façades donnant sur l'espace public doivent tenir compte de cette particularité et seront conçues de manière à ne pas rompre l'unité spatiale de ceux-ci.

7 . Plantations

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, seuls les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront autorisés (hauteur des arbres à maturité : maximum 10 mètres)

ARTICLE Ud12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

1 - Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

pour les constructions à usage d'habitations individuelles, jumelées ou groupées :

- 2 emplacements par unité de logement dont une sera obligatoirement incorporée aux habitations.

pour les constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 emplacement par unité de logement de type T2 et moins
- 2 emplacements par unité de logement de type T3 et plus

pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage (1 place par tranche entamée)

pour les constructions à usage commercial, d'une surface de vente supérieure à 100m² :

- 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de vente

pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :

- 1 place de stationnement par tranche de 35m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage (1 place par tranche entamée)

pour les constructions à usage hôtelier, foyer, résidences de personnes âgées :

- 1 place de stationnement pour 75m² de SHON avec au moins 1 place de stationnement pour 3 chambres

2 - Il est exigé pour le stationnement des deux roues :

pour les immeubles collectifs d'habitation :

1 m² par logement sous forme de local commun accessible

3 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L. 123-1-2 du Code de

l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (avec rayons de 200 mètres, et 350 mètres pour les constructions et installations publiques et d'intérêt collectif), soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. des espaces libres en pleine terre seront aménagés sur une surface au moins égale à 20% du tènement foncier, lorsque la superficie de celui-ci dépasse 1000 m². Les espaces verts sur dalles pourront être compris dans ce décompte à condition qu'ils soient constitués d'au moins 0.60 mètres de profondeur de terre.

2. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

3. Pour les équipements publics, les espaces libres non affectés devront être traités en espaces verts et plantés.

ARTICLE Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé