

Règlement

A

Zones A secteurs agricoles et de richesses naturelles

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Risques naturels :

Une partie du territoire communal est concernée par des risques naturels qui font l'objet de documents spécifiques :

- **le Plan d'Exposition aux Risques (PER)** approuvé en 1990 qui fixe les dispositions relatives aux risques naturels tels que chute de blocs, crue torrentielle, glissement de terrain, risque sismique...

Il est complété par deux études spécifiques destinées à actualiser les risques de chutes de blocs et de crues torrentielles.

Suite à ces études et à titre conservatoire, en accord avec les services de l'Etat, des limitations à la possibilité de construction ont été introduites dans le règlement.

- **le plan de protection et de prévention contre le risque d'inondation de l'Isère (PPRI)** approuvé par anticipation par arrêté préfectoral le 4 février 2005.

L'avis des services de l'Etat (DDAF, RTM, SEER) est requis pour toute demande d'occupation.

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

Article A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- les dépôts et décharge de toute nature, à l'exception des dépôts et décharges temporaires liés et nécessaires à l'activité agricole,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobilhomes
- l'ouverture et l'exploitation des carrières

Article A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I) Rappel

1) Murs et clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au régime particulier des articles L.441-2, L. 441-3 et R.441-3 du code de l'urbanisme.

Les murs et les clôtures dont la hauteur est égale ou dépasse 2 mètres font l'objet d'un permis de construire conformément à l'article L. 4212-1 du code de l'Urbanisme.

2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation définie aux articles L. et R.412-1 du code de l'Urbanisme.

3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R. 430-1 et R.430-2 du code de l'Urbanisme.

4) Vestiges archéologiques

En application de la loi du 27 septembre 1941 validé en 1945, toute découverte de vestige archéologique de quelque nature qu'elle soit doit être signalée immédiatement à la direction des antiquités historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes.

Conformément à l'article R 111 -3, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserves de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques.

II) Sont admis les occupations et utilisation du sol ci après,

- toutes les constructions, installations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les constructions et installations soumises à déclaration

- les constructions d'habitation, dans une limite de 160 m² de SHON et pour autant qu'elles soient directement liées et rendues nécessaires pour le fonctionnement, la surveillance ou l'entretien d'une exploitation agricole

(Pour la définition économique de l'exploitation agricole, il conviendra de s'appuyer sur l'unité de référence Art L 312.5 du code rural, arrêtés préfectoraux n° 2000 9570 ET 2000 9571).

- la transformation et l'aménagement des bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial et architectural en application de l'article R 123.7 du code de l'Urbanisme, liés ou non à l'activité agricole, sans changement de volumes
- les clôtures de terrains agricoles dans le respect des sites et de l'environnement (art. R. 442-2 du code de l'urbanisme)
- les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone et les installations d'intérêt général, telles que les stations de transformation EDF, supports EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, aires de stationnement, ainsi que toutes les infrastructures nécessaires à la collectivité locale
- les démolitions qui doivent faire l'objet d'une autorisation
- la reconstruction après sinistre des mêmes surfaces et volumes
- les équipements publics et installations d'intérêt général

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fonds voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire conformément à l'article 682 du code civil.

Les projets de construction et d'aménagement privés doivent, par leurs dispositions de raccordement aux voiries publiques, participer à la mise en valeur de l'espace public :

- en prenant le minimum d'accès sur la voie publique,
- en inscrivant de façon judicieuse ces raccordements dans le maillage des voies existantes,
- en respectant le caractère des voiries.

A cette fin, les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services urbains de collecte des ordures ménagères notamment.

Le nombre d'accès d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire et sera soumis aux services gestionnaires de la voirie.

Aucun accès automobile ne sera autorisé sur les chemins piétonniers.

Article A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, à l'exception des bâtiments agricoles existants.

Les autorisations de construire sont délivrées sous réserve de la conformité du projet avec le règlement du règlement municipal qui s'applique à toute demande de raccordement.

4.2 ASSAINISSEMENT

Le service d'assainissement relève de la compétence de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole ("La Métro ")

Les autorisations de construire sont délivrées sous réserve de leur conformité au règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.

Eaux vannes et eaux ménagères

Sur le territoire de la commune peuvent être définies des zones d'assainissement collectif, des zones d'assainissement non collectif et des zones sans assainissement, conformément à l'article 2224-10 du Code Général des collectivités territoriales.

Les constructions doivent être raccordés au réseau public d'assainissement, sauf pour les terrains qui ne sont pas encore desservis et pour lesquels il est admis un dispositif d'assainissement individuel.

Eaux pluviales

En référence aux articles 29 et suivants du règlement d'assainissement intercommunal, aux fins du présent règlement on entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins de natation, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.

A cette fin, les solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) seront préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigée.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) sont enterrés, sauf impossibilité technique avérée.

4.4 ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures ménagères sur la commune est réalisé avec un tri sélectif.

Toute construction devra comporter un lieu de stockage des containers pour permettre le bon fonctionnement du tri sélectif.

<u>Article A5</u>	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--------------------------	--------------------------------------

Pour toute construction ou installation qui ne pourrait être raccordée au réseau collectif d'assainissement, et dans ce cas seulement, il est exigé une surface minimale de terrain de **1 000 m²**.

<u>Article A6</u>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--------------------------	---

Champ d'application :

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Règles générales :

Les constructions seront implantées en retrait des voies et emprises publiques en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté.

Ce recul devra être conçu pour que l'espace privé constitue un prolongement de l'espace public (absence de clôture), traité dans un souci de cohérence (traitement minéral) et/ou de complémentarité (traitement végétal).

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture ou pour tenir compte des caractéristiques particulières, les bâtiments principaux pourront être implantés à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Les éléments secondaires, encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés peuvent être autorisés dans la limite d'un débord de **1 mètre**.

Les saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de **3,5 mètres** au dessus de la voie.

Garages :

Les garages disposant d'un accès direct sur la voie publique devront être implantés avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

<u>Article A7</u>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX SEPARATIVES	LIMITES
--------------------------	---	----------------

Bâtiments principaux :

La distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche doit être :

- au moins égale à **5 mètres**
- jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux

Toutefois, afin de respecter la continuité du bâti là où elle existe, la construction pourra être implantée sur limite séparative en respectant l'intimité et la qualité des espaces privatifs voisins, y compris par l'usage d'éléments architecturaux ou de clôtures appropriés.

Dans ce cas un dispositif coupe-feu approprié devra être mis en place.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Les éléments secondaires, encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre.

Annexes :

Les bâtiments annexes pourront être implantés sur limite séparative sous réserve d'une hauteur n'excédant pas **3 mètres** au droit de cette limite.

<u>Article A8</u>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--------------------------	--

Sans objet

<u>Article A9</u>	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
--------------------------	---

Sans objet

Article A10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux est fixée à **6 mètres** maximum mesurée en rive basse de toiture ou à l'acrotère de terrasse, et **10 mètres** maximum au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au faîtage.

Article A11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****I) Rappel**

- Conformément à l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R 421-2 (alinéas 4° à 7°) du code de l'Urbanisme.

II) Dispositions générales**Clôtures**

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie d'essences variées ou par un mur bahut de **0.80 m** maximum surmonté ou non d'un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 m** sur voie publique et à **2,00 m** en limite séparative.

Toutefois, pour des raisons d'architecture, d'urbanisme et d'environnement, dûment motivées, les clôtures minérales peuvent être autorisées dans la limite maximale de 1,50 m de hauteur.

Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, qu'elle soit permanente ou saisonnière.

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

Façades

L'emploi de matériaux naturels apparents tel que bois (bardage ou massif) et pierres est autorisé.

Pour les bâtiments agricoles, les matériaux de remplissage (métal ou bois) sont obligatoirement de teinte neutre. Le bois peut être laissé naturel, sans traitement, suivant l'essence employée.

Portails

Pour les maisons individuelles, les portails pourront être implantés en limite de parcelle privée sur la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules.

Toitures

Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

Le couronnement des immeubles devra faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques.

Les pentes de toitures correspondront à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée, dans une fourchette de **20 et 45 °**.

Les toitures terrasses sur le corps principal de la construction et les toitures à pentes uniques sont interdites.

Les matériaux suivants sont proscrits : les éléments ondulés métalliques, plastiques bitumineux et en fibrociment, ainsi que les teintes agressives.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

Les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Les matériaux suivants sont proscrits pour la réalisation de mur de soutènement : les éléments préfabriqués en béton ou terre cuite, les éléments métalliques les éléments en bois, les maçonneries de gros appareil dites "cyclopéennes".

Les mouvements de terre créant un relief artificiel et les murs de soutènement ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique.

Tout apport de terre à moins de **2,00 m** d'une quelconque limites du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

Eco-conception

Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment est déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en ménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongement (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont admis sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Article A12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les logements, il est exigé 2 places de stationnement dont une place couvert en abri de voiture ou garage.

Les projets de rénovation ou d'aménagement doivent prévoir des aires de stationnement suffisantes pour assurer sur la parcelle ou le tènement, le stationnement des véhicules des usagers de la construction, y compris ceux des personnes de passage.

Les aires réservées aux manœuvres des véhicules doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire et ne sont pas prises en compte pour le stationnement.

De même pour les aires de déchargement et stockage des matières et des matériels qui devront être autant que possible regroupées et situées dans la zone de moindre impact visuel.

Article A13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'autorisation de travaux, le permis de construire seront subordonnées au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces.

Les plantations ne sont pas obligatoires.

En milieu ouvert, toute plantation ayant pour effet de fermer le paysage est proscrite, seules sont autorisées les plantations limitées aux abords immédiats des constructions.

Toutefois, pour des raisons techniques dûment reconnues, si des arbres de haute tige doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.

Lorsqu'une haie s'avère nécessaire, l'implantation sur limite parcellaire n'est pas obligatoire. Elle pourra suivre les lignes de force du paysage tels que mouvements naturels de terrain, haies et bosquets existants, lignes de ruissellement, ...

Les variétés d'arbres admises sont des feuillus d'essences locales.
Les haies de conifères sont interdites.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour cinq emplacements.

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à 130.6 et R 130.1 à R 130.19 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone A, le coefficient d'occupation du sol (COS) résulte de l'application des articles A3 à A13.