

Commune de La Tronche

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

AU

Zones AU : secteur à urbaniser

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones où l'urbanisation est différée et reportée à une période indéterminée, dépendant du programme d'équipement de la commune.

En conséquence, aucune affectation nouvelle de l'usage des sols ne peut y être admise à l'exclusion de la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure destinés à desservir des zones urbaines voisines ou la zone elle-même.

L'évolution de cette zone peut être subordonnée à une modification ou à une révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

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 Au1 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 campings, caravansings, dépôts de caravanes ou de mobilhomes.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Article Au2 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,

- les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone ou des zones voisines, les équipements de superstructure étant interdits

II) Disposition dans les zones à risques

En zones d'aléa fort :

Dans ces zones, interdites à toute construction, peuvent toutefois être autorisés :

a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

⇒ les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.

b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

⇒ les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment 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 zone interdite ;

⇒ Les constructions et installations nécessaires à la mise en conformité (notamment règles de sécurité) des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, des Établissements Recevant du Public et des Immeubles de Grande Hauteur.

c) Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

⇒ les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation, inférieurs à 20 m² ;

⇒ les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes sauf en zone rouge de glissement de terrain ;

⇒ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

d) Les constructions, les installations et infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

En zones d'aléa moyen :

Chute de blocs

Sont autorisées :

- L'ensemble des dispositions prévues en zone d'aléa fort.

- L'extension des bâtiments existants à concurrence de 50 m² de SHON par bâtiment.

Crue torrentielle

Afin de ne pas modifier ou aggraver l'écoulement des eaux, le long de certaines voies, la commune disposera d'un droit de regard sur les occupations et utilisations du sol :

- les démolitions des bâtiments et des clôtures,

- la construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension de bâtiments quelque soit leur destination.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Au3 **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.

Certaines voiries de dessertes situées à l'intérieure de la zone AU pourront être aménagées de manière à assurer une circulation des voitures à vitesse réduite afin de favoriser :

- le déplacement piéton, l'usage des cycles et des transports en commun,
- le report du trafic de transit, particulièrement des véhicules poids lourds, vers les voies principales prévues à cet effet,
- la tranquillité des habitations riveraines.

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 Au4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 EAU POTABLE

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Les autorisations de construire sont délivrées sous réserve de la conformité du projet avec le règlement de la régie municipale 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.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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.

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.

4.5. RESEAU DE CHAUFFAGE URBAIN

Si le secteur est desservi par le réseau de chauffage urbain, l'article 22.4 de la loi sur l'air prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

<u>Article Au 5</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 Au 6</u>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Sans objet

<u>Article Au 7</u>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
----------------------------	---------------------------------------------------------------------------

Sans objet

<u>Article Au 8</u>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Sans objet

<u>Article Au 9</u>	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
----------------------------	-----------------------------------------

Sans objet

<u>Article Au10</u>	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
----------------------------	----------------------------------

Sans objet

<u>Article Au11</u>	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme, visé dans les dispositions générales est applicable.

Les constructions font l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site d'implantation.

A cette fin et compte tenu des caractéristiques et de la diversité des secteurs, les demandes de permis de construire comportent les éléments permettant d'apprécier :

- comment la construction projetée prend effectivement en considération le contexte urbain dans lequel il s'inscrit (mode d'implantation, volumes, matériaux, couleurs des constructions voisines ...),
- comment elle réalise son intégration dans ce contexte.

Cette prescription concerne la construction proprement dite, ses dépendances et annexes éventuelles, les clôtures sur emprises publiques et sur limites mitoyennes ainsi que tous les éléments secondaires qui participent à la définition et la qualification de l'identité et de l'ambiance de la rue ou du quartier.

<u>Article Au12</u>	STATIONNEMENT DES VEHICULES
----------------------------	------------------------------------

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

Pour les constructions à usage de bureaux et d'activité artisanale, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m² de SHON.

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 à l'arrière des bâtiments.

Un plan précisant l'ensemble de ces dispositions sera annexé à la demande de permis de construire.

Article Au13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement sont engazonnées et plantées d'arbustes et arbres d'ornement.

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

Les variétés d'arbres admises sont des feuillus d'essences locales.

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 Au 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone AU, le coefficient d'occupation du sol (COS) est nul.