

# Règlement

# N

**Zones N** secteurs naturel et forestier équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dominant l'espace urbain de la commune. Elle est constituée par les pentes du Rachais, la majeure partie de la zone non urbanisée des Sablons et les corridors écologiques accompagnant les torrents traversant le tissu urbain.

Elle représente un potentiel environnemental et d'aménité, ainsi qu'une continuité paysagère et écologique avec les communes voisines de première importance pour la commune et ses habitants et à ce titre doit être préservée et valorisée.

Il existe quelques constructions à usage d'habitation dont les aménagements seront réalisés dans des conditions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et compatibles avec le caractère de la zone.

Elle comprend le sous secteur **Nf** correspondant à la majeure partie de la forêt alluviale des Sablons, secteur sur lequel aucune construction ni infrastructure ne sont admises.

## 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 des sols.

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

### Article N1 OCCUPATION 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,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobilhomes
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Dans le secteur **Nf**, sont interdits toute infrastructure, construction ou aménagement de surface de nature à modifier l'environnement existant.

### Article N2 OCCUPATION 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,**

Dans la zone **N** :

- l'aménagement, la réhabilitation et l'extension dans une limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON des constructions et équipements privés existants

- la reconstruction après sinistre des mêmes surfaces et volumes

- la construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'équipements publics, d'intérêt général,

- les abris pour animaux,

- les garages, abris de garages et annexes,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N3 ACCES ET VOIRIE

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

Les projets de construction et d'aménagement 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.

Toutes les voiries situées à l'intérieure de la zone N 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,
- la tranquillité du secteur.

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 N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **4.1 EAU POTABLE**

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordé 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 Métro (communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole).

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 raccordées 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.

<b><u>Article N5</u></b>	<b>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>
--------------------------	--------------------------------------

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 m<sup>2</sup>**.

<b><u>Article N6</u></b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
--------------------------	---

#### **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.

### **Article N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **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.

### **Article N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions sur une même propriété sera effectuée selon les principes suivants :

- contribuer à rendre lisible les limites de l'espace public, en recherchant la continuité et la cohérence du bâti,
- constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité, d'ensoleillement, de cadrage des vues et de diversité des usages pour les usagers,
- participer à la constitution d'un ensemble urbain intégré dans son environnement,

Lorsqu'un corps secondaire du bâtiment ou les annexes du corps principal (garage, buanderie, atelier...) ne sont pas accolées à celui-ci, cette disposition doit s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent et respecter en tout point les indications précédentes.

<b>Article N9</b>	<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>
-------------------	---

Sans objet.

<b>Article N10</b>	<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>
--------------------	----------------------------------

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'en rive basse de toiture ou à l'acrotère de terrasse, n'excèdera pas **5 mètres**.

Cependant, dans les secteurs qui présentent une unité d'aspect et un intérêt architectural à préserver, la hauteur des constructions nouvelles les plus proches des bâtiments existant pourra être adaptée afin d'assurer une intégration du projet en continuité de son environnement urbain.

Dans le cas de construction implantée en limite séparative, la disposition précédente sera appliquée particulièrement pour préserver les qualités de vue, d'ensoleillement et d'intimité des parcelles mitoyenne.

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

<b>Article N11</b>	<b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>
--------------------	--

### **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**

Le marquage des limites sur voies publiques doit contribuer à la création de quartiers à caractère ouvert avec des espaces publics de qualité.

Afin de concilier ce caractère ouvert et l'intimité des parcelles, les clôtures seront assurées par une haie d'essences variées ou par un mur bahut 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 de **1,50 m** sur voie publique et de **2,00 m** en mitoyenneté.

A cette fin sont interdits :

- les clôtures intégralement minérales supérieures à **1,50 m**
- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail
- tout dispositif créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, qu'elle soit permanente ou saisonnière (cas des plantations à feuille non caduques).

Tous les murets, murs de soutènement, les murs émergeant des constructions en sous-sol... doivent faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le corps principal des bâtiments.

### **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.

Les toitures seront de préférence à 2 pans avec des pentes correspondant à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée, dans une fourchette comprise entre **20° et 45 °**.

Les toitures à pentes uniques sur la totalité du bâtiment sont interdites.

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

Les toitures terrasses sont réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles pourront également être végétalisées.

### **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 limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

## **Article N12**

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les projets de construction, rénovation ou 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.

En raison des caractéristiques paysagères et environnementales de cette zone, les stationnements sont limités à un nombre de 10 unités à l'hectare; la juxtaposition de deux zones de stationnement au plus est autorisée de part et d'autre d'une voie de desserte.

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.

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

Les équipements publics devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

<b>Article N13</b>	<b>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>
--------------------	--------------------------------------

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

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.

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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces libres, les parkings et les voies d'accès seront, sauf impossibilité technique, recouverts par des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### **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 N14                      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS résulte de l'application des articles N3 à N13.