

# Règlement

# Urh

*Zones U secteurs déjà urbanisés avec équipements publics existants*

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** **Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone Urh**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Urh comprend le hameau historique de Romage qui constitue un ensemble urbain remarquable composé de :

- habitat individuel isolé ou groupé,
- bâtiments à destination agricole.

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

#### **Article Urh 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article Urh 2 sont interdites.

#### **Article Urh 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci après

- la construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension de logements individuels, isolés, jumelés,

- la construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'équipements publics d'intérêt général,
- la construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'activités commerciales ou artisanales,
- la reconstruction des constructions après sinistre dans les conditions de volumes et surfaces du bâtiment existant initialement,
- la construction d'annexes rattachées fonctionnellement à une construction principale,
- la transformation de bâtiments existants avec changement de destination dans le volume existant,
- les piscines,
- les clôtures,
- les démolitions.

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

### **Article Urh 3      ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

#### **3.1 Accès**

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.

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.

#### **3.2 Voiries**

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.

## **Article Urh 4      **DESSERTÉ 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.

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

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, par un dispositif de type séparatif, sauf pour les terrains qui ne sont pas encore desservis, et pour lesquels il est admis un dispositif d'assainissement individuel.

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 usées domestiques**

Sur le territoire de la commune, la carte de zonage d'assainissement définit les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et les zones sans assainissement, conformément à l'article 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique, lorsque le réseau existe.

Les conditions de déversement des eaux usées domestiques et non domestiques devront respecter les modalités du règlement d'assainissement intercommunal.

#### **Zones d'assainissement collectif**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

#### **Zones d'assainissement non-collectif**

Dans ce secteur, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

#### **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des

déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la commune et de Grenoble-Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation du maire et/ou une convention de déversement.

### 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 (terrasses...), 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.

Les eaux pluviales doivent être gérées préférentiellement à l'échelle des parcelles privées et ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.. D'une façon générale, aucun apport supplémentaire au réseau public ne devra résulter de l'aménagement, quelle que soit l'occurrence de l'évènement pluvieux considéré.

En cas d'impossibilité avérée pour l'infiltration locale des eaux, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux et sous réserve que le réseau public de collecte ait la disponibilité requise.

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) sont 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 sous

compétence de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole ("La Métro").

Toute construction devra comporter un lieu de stockage des containers pour permettre le bon fonctionnement du ramassage et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

## **Article Urh 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet dans le cas des parcelles raccordées au dispositif d'assainissement collectif.

En cas d'assainissement individuel, et seulement dans ce cas, une surface minimale de terrain peut être exigée par le règlement intercommunal d'assainissement non collectif pour toute construction non raccordable au réseau collectif d'assainissement.

## **Article Urh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Champ d'application**

Les règles d'implantation mentionnées au présent article Urh 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.

### **Règles générales**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

### **Règles particulières**

- l'implantation des constructions en limite est obligatoire pour les parcelles jouxtant la place publique.  
Dans ce cas, les encorbellements, balcons, escaliers extérieurs non fermés sont interdits.
- pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture ou pour tenir compte des caractéristiques particulières, les constructions pourront être 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. La hauteur considérée est celle décrite à l'article 10 du présent règlement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites dans le cas d'extension en prolongement d'un bâtiment existant dans un objectif d'harmonisation et de cohérence architecturale ou pour tenir compte des caractéristiques de l'urbanisme existant.

### **Garages**

Les garages disposant d'un accès direct sur la voie publique doivent être implantés avec un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

### **Piscines**

Les piscines doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement.



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, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines,
- permettre l'évolution du bâti ou de ses fonctions,
- permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu.

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.

Une distance minimum d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments si une des façades comportent des pièces principales.

## **Article Urh 9            EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **Article Urh 10        HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faite n'excèdera pas 9 mètres pour les habitations individuelles isolées, jumelées

En cas de construction sur limite séparative la hauteur maximale sur limite est fixée à 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes est fixée à 2,50 m sur limite et à 4 mètres au faite.

## **Article Urh 11        ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **I) Rappel**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

### **II) Dispositions générales**

L'expression architecturale de la construction doit explicitement prendre en compte les typologies architecturales environnantes.

Les extensions de bâtiments ainsi que les constructions annexes sont également réalisées en cohérence architecturale avec les bâtiments existants.

## **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 sont assurées par une haie constituée de préférence d'essences régionales et variées complétée ou non par un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation et à la micro faune pour favoriser la biodiversité. La hauteur maximale du mur bahut est fixée à 0,50 mètres.

Un dispositif à claire voie, réalisé en bois aussi simplement que possible, filtrant la vue et laissant passer la végétation et la micro faune, peut remplacer le grillage.

En l'absence de mur bahut, le grillage ou le dispositif à claire-voie s'élève depuis le sol.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

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

Sont interdits :

- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- les brises vue et écrans visuels en plastiques, raphias, canisse, fibre de verre et tous matériaux factices
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité qu'elle soit permanente ou saisonnière.

## **Portails**

Pour les maisons individuelles, les portails peuvent 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 dans le cas du pied de coteau.

Les toitures sont de préférence à deux 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 pentes de toitures doivent correspondre à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée, dans la fourchette de pente autorisée

Les toitures terrasses sur le corps principal de la construction, les toitures à pente unique et les toitures courbes sont interdites.

Les couvertures autorisées sont réalisées avec des matériaux dont la nature, la finition et la teinte sont en cohérence avec les toitures environnantes.

Il en est de même pour les toitures terrasses non accessibles des annexes qui peuvent en outre 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.

### **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 de la parcelle et des parcelles voisines, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Les dispositifs solaires actifs et passifs (panneaux, capteurs, murs trombes ...) sont autorisés sous condition d'être intégrés à l'architecture et à la volumétrie de la construction, (toiture, façade, garde corps...) et/ou de ses prolongements (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.

### **Règles particulières**

Des adaptations mineures de ces règles sont possibles, dûment motivées par la qualité et la cohérence du projet architectural et feront l'objet d'un argumentaire, joint à la demande de permis de construire et démontrant la nécessité d'adaptation.

### **Publicité**

La publicité est interdite sauf dans la limite de la réglementation en vigueur

## **Article Urh 12      STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics ou de desserte collective, selon les prescriptions suivantes.

Une attention particulière devra être portée au stationnement des personnes à mobilité réduite, conformément aux dispositions légales.

### **12.1 Véhicules automobiles**

Il est exigé au minimum

#### **Logements**

- 2 places de stationnement par unité de logement, dont une incorporée au bâti principal ou en abri couvert.

Toutefois, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les logements destinés à l'hébergement de personnes âgées et/ou des personnes à mobilité réduite, un seul emplacement de stationnement adapté par unité de logement est exigé.

#### Activités économiques

- un emplacement de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques doivent être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités ou sur des parcelles à proximité.

#### Equipements

Les équipements doivent comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.

### **Article Urh 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

#### **Plantations et aménagement des espaces libres**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.

A cette fin, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit présenter un schéma d'aménagement et de plantation permettant à l'autorité qui délivre l'autorisation d'en mesurer l'impact sur le voisinage.

Les projets comporteront au moins 20 % de la surface du tènement d'espaces verts, de jeux ou de détente à usage privatif ou commun.

Ces espaces sont conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers.

Les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement ne sont pas pris en compte.

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.

Toutefois, si pour des raisons techniques reconnues un arbre doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle.

Par ailleurs, des coupes peuvent être effectuées concernant des arbres dont la croissance déborde excessivement sur l'espace public ou obturent des vues sur le grand paysage.

Dans tous les cas, toute coupe ou abattage d'arbre est soumis à autorisation préalable.

#### **Stationnement et desserte**

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, sauf impossibilité technique, être traités en 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**

Sans objet