

# Règlement

# N

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

## **TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES** **Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, dominant l'espace urbain de la commune et le parc Hubert Dubedout, partiellement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Cette zone 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.

Elle est constituée principalement de coteaux boisés avec quelques clairières ouvertes, reliés par un maillage de chemins ou pistes carrossables et sentiers et dans laquelle existent quelques constructions à usage d'habitation dont seule une extension limitée est possible sous certaines conditions.

Elle peut recevoir des installations nécessaires au développement des activités forestières. L'activité agricole est admise à l'exclusion des bâtiments, constructions ou installations de toutes natures liées à cette activité.

Les aménagements sont réalisés dans des conditions permettant d'en assurer l'insertion dans l'environnement, en compatibilité avec le caractère de la zone

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

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites

## **Article N 2**

## **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci après :

En général :

- la transformation et l'aménagement des bâtiments existants dans leur volume, sans modification de leur destination, avec possibilité d'extension, jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher y compris l'existant avec une extension de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires si la surface de plancher initiale est supérieure à 150 m<sup>2</sup>. Cette dernière disposition est admise une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU,
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la valorisation de la zone et s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires à la valorisation de la zone,
- les démolitions qui doivent faire l'objet d'une autorisation,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments détruits à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existants initialement,
- la construction d'annexes, de garages, d'abris de jardin ... pour les parcelles construites,
- les aménagements et équipements liés aux espaces et activités de loisirs,
- les abris en bois pour animaux parqués, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> avec une hauteur de faîtiage de 3.50 m au plus haut, à raison d'un seul abri par tènement,
- les clôtures,
- les piscines.

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

### **Article N 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

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

#### **3.1 Accès**

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.

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 Voirie**

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 permettre une circulation des voitures à vitesse réduite afin de favoriser :

- le déplacement piéton, l'usage des cycles,
- la tranquillité du secteur.

## **Article N 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.

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 N 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 N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Champ d'application**

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

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 doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

#### **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.

### **Article N 7 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 4 mètres,
- jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

#### **Annexes**

Les bâtiments annexes peuvent être implantés sur limite séparative sous réserve d'une hauteur n'excédant pas 2.50 mètres au droit de cette limite.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Les éléments secondaires

(encorbellements, saillies de toiture, balcons) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre.

## **Article N 8                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions sur une même propriété doit être conforme aux 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,
- permettre l'évolution du bâti et 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.

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

Sans objet.

## **Article N 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'excède pas 9 mètres.

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

## **Article N 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 doivent être réalisées en cohérence 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'élèvent 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.

### **Façades**

Les éléments faussement rustiques : crépi grossier, angles d'about débordants (de type madriers croisés), fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages, bardages irréguliers, sont interdits.

L'emploi de matériaux naturels apparents tel que bois (bardage ou massif) et pierres est possible, dans la limite du respect de la prescription précédente.

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 manoeuvres 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 sont de préférence à deux pans.

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, 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, 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 N 12                    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 dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé 2 places de stationnement par habitation, dont une incorporée au bâti principal ou en abri couvert.

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 doivent 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 doivent comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.



Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces libres, les parkings et les voies d'accès doivent, sauf impossibilité technique, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

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

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

Les plantations d'agrément à l'intérieur des parcelles 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 sont 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, son implantation doit suivre, autant que faire se peut, les lignes de force du paysage telles que mouvements naturels de terrain, haies et bosquets existants, lignes de ruissellement, ...

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

Les plantations de conifère en haies ou en bosquet sont interdites.

Aires de stationnement : les arbres doivent être plantés 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**

Sans objet