

# Commune de SAINT-MARTIN D'HERES

## Plan d'Occupation des Sols

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### **ZONE : ND**

##### **Caractère de la zone :**

La zone **ND** est une zone naturelle inconstructible, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques et de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétiques, historique et écologique.

-Le secteur **NDa** est une zone naturelle située sur le Domaine Universitaire et destinée à accueillir des installations sportives et de loisirs

-Le secteur **NDv** est une zone correspondant aux espaces verts en secteurs urbains à préserver

-Les indices **-ri, -rg, -rv, -rt, -rm** délimitent les secteurs couverts par un risque (aléas faibles) d'inondation par la rivière Isère, de glissement de terrain, de ruissellement sur versant, de crue torrentielle ou d'inondation par situation en zone marécageuse, et pour lesquels la constructibilité est soumise au respect de prescriptions particulières.

-Les indices **-Rg, -Rv, -Rt; et -RG, -RV, -RT**, délimitent les secteurs couverts par un risque (aléas moyens et forts) de glissement de terrains, de ruissellement sur versant ou crue torrentielle, et pour lesquels la constructibilité est limitée et soumise au respect de prescriptions particulières.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article ND. 1 : Occupation et utilisation du sol admises

Article ND. 2 : Occupation et utilisation du sol interdites

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article ND. 3 : Accès et voiries

Article ND. 4 : Desserte par les réseaux

Article ND. 5 : Caractéristiques des terrains

Article ND. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article ND. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article ND. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article ND. 9 : Emprise au sol

Article ND.10 : Hauteur des constructions

Article ND.11 : Aspect extérieur

Article ND.12 : Stationnement des véhicules

Article ND.13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

#### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article ND.14 : Coefficient d'occupation du sol

Article ND.15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE ND. 1 : Occupation et utilisation du sol admises

#### I - Rappel

##### 1 - Murs et clôtures :

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

.Les murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse ressortent du champ d'application du permis de construire (articles **L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**).

.Les murs autres que les clôtures, dont la hauteur est égale ou dépasse 2 mètres sont soumis à la déclaration préalable de travaux, conformément à l'article **R.422-2 du Code de l'Urbanisme**.

**2** - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **R 442-1 et suivants 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**, validée en 1945, qui régit en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques ainsi découverts, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, vestiges, monnaies...) 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.111-3-2 du Code de l'Urbanisme**, "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

##### 5 - Saillies :

les saillies et débords de toiture ne sont pas pris en considération pour le calcul de l'implantation du bâtiment, dans une limite de 1,00 mètres au delà de la limite d'implantation autorisée, sauf dans le cas d'implantation sur limite. Les saillies et débords sur alignement des voies doivent respecter l'article 17 du règlement de voirie adopté par la ville de Saint-Martin d'Hères par délibération du Conseil Municipal du 17 juin 1982.

#### II - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après

-Les infrastructures et ouvrages techniques d'intérêt général

#### III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la

zone ND : espaces naturels du Murier

secteur NDa : Domaine Universitaire

secteur NDv : "pied de colline"

réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront effectués.

- Secteur **ND** :

-Les transformations et aménagements de bâtiments agricoles ou d'habitation existants, et leurs annexes, à condition que ces travaux soient réalisés dans le volume existant des bâtiments et destinés à un usage d'habitation de 2 logements maximum et d'une SHON totale de 200 m<sup>2</sup> maximum.

-Les installations et constructions destinées à satisfaire les besoins issus des seules exploitations agricoles de caractère extensif existantes dans la zone.

-Les reconstructions de bâtiments détruits, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement.

-Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte.

-Les aires de stationnements ouvertes au public à condition qu'elles respectent l'article **ND.12**

- Secteur **NDa** :

Les installations et constructions liées à des équipements sportifs et de loisirs.

- Secteur **NDv** :

Les constructions d'abris de jardin dans une limite de 15 m<sup>2</sup>

#### **IV - Obligations pour les secteurs situés en zone de risques -ri Isère, à l'intérieur du périmètre du P.I.G. Inondation délimité par arrêté préfectoral n°93-438 du 29/01/93 et modifié par l'arrêté préfectoral n° 99/0108.**

Les constructions admises ou soumises à conditions spéciales dans la zone ND devront respecter les obligations suivantes au titre de la protection contre les crues de l'Isère :

-Le niveau de plancher habitable ou utilisable le plus bas doit être situé au dessus de la cote (c) atteinte par l'eau en cas de crue bicentennale. Cette cote sera précisée dans le cadre de l'instruction du permis de construire par le service concerné de l'état ayant en charge la protection contre les risques d'inondation de l'Isère : Direction Départementale de l'Équipement de l'Isère.

-Les postes vitaux indispensables à la sécurité des usages tels que transformateurs électriques, gaz, réseau incendie, chaufferie, téléphone, machinerie d'ascenseur, devront être réalisées au dessus de la cote(c) ci-dessus ou à l'intérieur d'un cuvelage étanche.

-Les constructions en sous-sol (caves, parkings, locaux d'archives, ...) ne seront autorisées que sous réserve de la production par un homme de l'art de la justification des dispositions prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

## **VI : Obligations pour les secteurs situés en zones de risques faibles -rg, -rv, -rt, rm**

- Les constructions admises ou soumises à conditions spéciales dans la zone ND et situées dans les secteurs à risques faibles de glissements de terrain (rg), de ruissellement sur versant (rv), de crue torrentielle (rt) ou d'inondations (rm) sont autorisées. Il est cependant recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches annexées au document de P.O.S. et qui seront jointes à toute demande de certificat d'urbanisme ou d'autorisation de construire, en fonction du secteur de construction envisagé et des risques qui s'y rattachent.

## **IV : Pour les secteurs situés en zones de risques moyens -Rg, -Rv, -Rt ou forts -RG, -RV, RT, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de ne pas aggraver les risques ni d'en provoquer de nouveaux :**

-Les travaux d'entretien et de gestion courant des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

-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 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 les risques à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen.

-Sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

.Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation existants.

.Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la mesure où leur fonctionnalité est liée à leur implantation

-Les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

-Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## **ARTICLE ND. 2 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdites, toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article **ND. 1**.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE ND. 3 : Accès et voiries**

#### **I- Accès**

Rappel : l'article **R111-4** du **code de l'urbanisme** s'applique pour toute occupation du sol autorisée par l'article 1.

-Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation des véhicules automobiles poids lourds et des remorques attelées, soit directement, soit par application de l'article **682 du code civil**.

-L'accès peut être interdit sur la voie principale si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

-Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit.

-Le nombre d'accès d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire et sera soumis à l'accord du service gestionnaire de la voirie.

-Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les chemins piétonniers, les chemins touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### **II - Voirie**

il n'est pas défini de prescriptions particulières pour la zone ND

### **ARTICLE ND. 4 : Desserte par les réseaux**

En l'absence ou en cas de sous dimensionnement du réseau public, toute construction ou installation destinée à la réception de public est interdite.

#### **1- Eau potable**

-Toute construction ou installation destinée à la réception de public, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées à l'opération, et comportant un système de déconnexion du réseau public.

-Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

#### **2- Assainissement**

Toute construction doit être pourvue d'un système de réseau séparatif EU, EP de caractéristiques suffisantes.

##### **a) Eaux usées**

-Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant

l'évacuation d'eaux usées, conformément à l'article **L.33 du Code de la Santé publique**.

-Tout rejet dans la nappe phréatique est interdit.

#### **b) Eaux pluviales**

-En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles **640 et 641 du Code Civil**).

-Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

-En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

-La collectivité pourra imposer un débit maximum de rejet dans le réseau public par tout dispositif de rétention approprié.

#### **c) Rejets industriels**

-Tout rejet industriel relevant de la législation sur les installations classées doit faire l'objet d'un traitement préalable approprié avant le déversement dans le réseau public.

-Par ailleurs une convention particulière entre le pétitionnaire et le gestionnaire du réseau devra être établie.

#### **d) Eaux de vidange des piscines et bassins**

-Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées.

-Les aménagements réalisés doivent assurer l'évacuation des eaux de vidange des piscines et bassins dans le réseau collectif des eaux pluviales.

### **3- Autres réseaux**

-Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de téléphone, de télédistribution sont obligatoirement enterrés et seront à la charge du demandeur.

-L'installation d'antennes paraboliques est soumise à la législation en vigueur.

### **4- Déchets**

Le ramassage des ordures ménagères sur la commune est réalisé sous le mode du tri sélectif (déchets humides et déchets recyclables) et s'effectue par containers individuels ou collectifs. Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du tri sélectif.

### **ARTICLE ND. 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas défini de caractéristiques particulières à cette zone.

### **ARTICLE ND. 6 : Implantation des constructions par rapport aux**

## **emprises publiques et aux voies**

-Toute construction, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt général, doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté.

-Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ( $L = H$ ).

-Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de transformation ou de réaménagement, à condition que ceux-ci visent à une harmonisation des réalisations nouvelles en fonction des constructions existantes.

## **ARTICLE ND. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

-La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L = H$ , avec 5 mètres mini).

-Les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être édifiés sur la limite séparative si leur hauteur sur limite ne dépasse pas 2,50 mètres.

- secteur **NDv** :

Les abris de jardins autorisés à l'article ND1 peuvent être édifiés sur la limite séparative si leur hauteur sur limite ne dépasse pas 2,00 mètres.

## **ARTICLE ND. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

une distance d'au moins 4,00 mètres entre deux bâtiment non contigus pourra être exigée pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

## **ARTICLE ND. 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

## **ARTICLE ND. 10 : Hauteur des constructions**

Au dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques

d'ascenseurs, etc. ...

### **Hauteur maximale**

-La hauteur maximale de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux.

- secteurs **ND, NDa** :

-La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

-La hauteur des constructions et annexes liées à l'exploitation agricole (silos, hangars, granges, etc...) est fixées à 10,00 mètres.

- secteur **NDv** :

La hauteur maximale des abris de jardins autorisés à l'article ND1 est fixée à 3,00 mètres.

### **ARTICLE ND. 11 : Aspect extérieur**

#### **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 l'observation 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 - Prescriptions particulières**

-Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet.

-Les constructions et installations doivent être traitées de façon simples et fonctionnelles et présenter une grande unité d'aspect.

-Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses,..., ne peuvent être employés à nu en parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

-Les toitures en tôle ondulée métallique et les toitures terrasses ou à un pan sont interdites.

-Les mouvements de terre modifiant l'aspect naturel du site, autres que ceux autorisés dans l'article ND1, sont interdits.

#### **III - Clôtures**

-Afin d'assurer à la zone naturelle un caractère ouvert, les clôtures, lorsqu'elles sont indispensables à l'utilisation du sol envisagée ( exploitation agricole, protection de la zone), doivent privilégier un aspect végétal. Elles pourront aussi être édifiées en bois ou pierre

non enduites, dans le caractère des clôtures existantes.

-Les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif" sont strictement interdites.

#### **ARTICLE ND. 12 : Stationnement des véhicules**

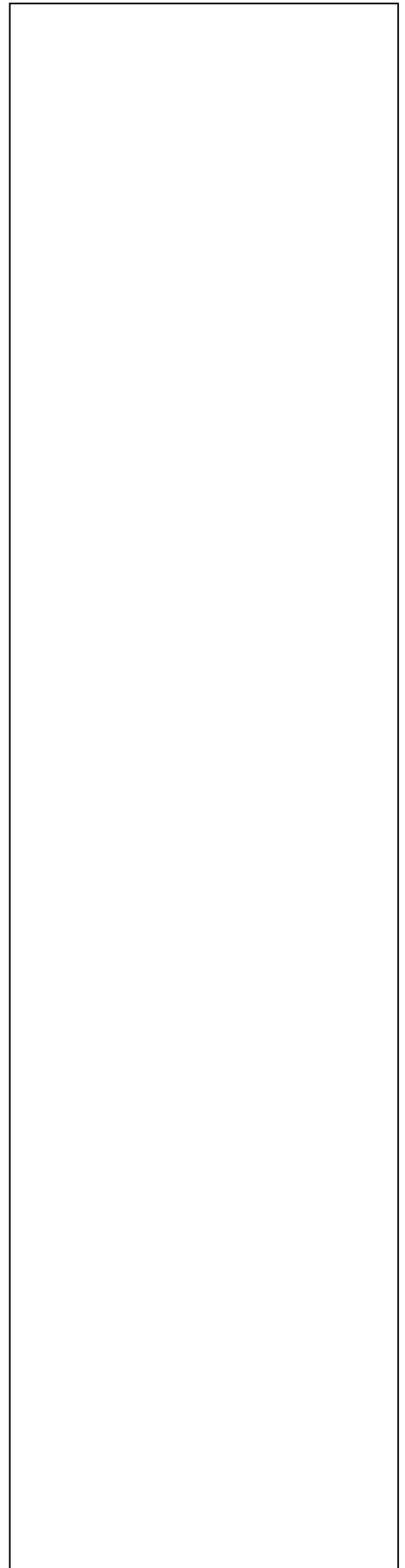
-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La surface à prévoir pour le stationnement d'un véhicule sera de 25 m<sup>2</sup> au minimum, compris les accès immédiats.

-Les installations doivent être intégrées au site, notamment par leur implantation, et plantées par de la végétation locale.

#### **ARTICLE ND .13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

-Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article **L 130-1 du code de l'urbanisme**.

-La végétation existante doit être respectée. Les arbres abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres.



### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

-Le COS est fixé à 0,001 dans la zone **ND**

- secteur **NDa** :  
Le COS est fixé à 0,003.

- secteur **NDv** :  
Il n'est pas fixé de COS pour ce secteur.

-Le COS n'est pas applicable dans le cas de réhabilitation de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.

-Pour les reconstructions de bâtiments autorisées par l'article 1, le COS applicable est celui constaté avant destruction lorsqu'il dépasse le COS admissible.

-Le C.O.S. fixé ne s'applique pas pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

#### **ARTICLE ND. 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

-Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

