

# Commune de SAINT-MARTIN d'HERES

## Plan d'Occupation des Sols

### TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1: CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement de Plan d'Occupation des Sols s'applique à la totalité de la commune de Saint-Martin d'Hères, 38400, à l'exception des espaces gérés dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, dont les périmètres sont reportés sur le document graphique du POS et qui font l'objet d'une réglementation spécifique. Conformément à l'article R.123-16 du Code de l'Urbanisme, il fait partie, avec le rapport de présentation, les documents graphiques et les annexes, de l'ensemble du dossier de P.O.S. opposable aux tiers.

#### ARTICLE 2: PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R.111- 1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme et portant règlement d'administration publique pour l'aménagement et l'urbanisme (dit Règlement National d'Urbanisme - RNU -), à l'exception toutefois des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme, rappelés ci-dessous, et qui restent applicables quelles que soient les dispositions envisagées dans les règles du Plan d'Occupation des Sols.

**Article R.111-2 :** "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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leur caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

**Article R.111-3-2 :** "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."

**Article R.111-4 :** "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre."

**Article R.111-14-2 :** "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les

constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

**Article R.111-15 :** "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressants les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22."

**Article R.111-21 :** " 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."

**2 -** S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe n°3 du présent document de Plan d'Occupation des Sols.

**3 -** 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le Code Pénal.

**4 - 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 de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse ressortent du champ d'application du permis de construire (articles L. et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les murs autres que les clôtures, dont la hauteur est égale ou dépasse 2 mètres font l'objet d'un permis de construire, conformément à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.

**5 -** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. et R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**6 -** Les démolitions autorisées au titre de l'article 1 du règlement de zone sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles R.430-1 et R.430-2 du Code de l'Urbanisme.

**7 -** Lorsque des dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982, complété par celui du 14 septembre 1983.

**8 -** Les constructions à usage d'habitat situées de part et d'autre du bord d'une infrastructure classée "axe bruyant" devront recevoir des traitements de façade appropriés pour réduire les nuisances sonores, conformément aux réglementations en vigueur. Le classement sonore des voies, établi en application de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, fait l'objet de l'annexe n° 7 du présent document de Plan d'Occupation des Sols.

**9 -** S'ajoutent aussi aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les Zones d'Aménagement Concerté dont les réglementations propres à l'aménagement envisagé restent applicables : Z.A.C.-Centre créée par délibération du conseil municipal en date du 13/02/76 ; Z.A.C. Brun créée par délibération du conseil municipal en date du 19/12/91 ; ZAC des Taillées créée par délibération du conseil municipal en date du 22/04/93, et dont les périmètres sont reportés à titre indicatif sur les documents graphiques.

10 - Les règles d'urbanisme définies dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols sont compatibles avec les réglementations supracommunales, notamment la Loi Montagne, le Schéma Directeur, le Programme Local de l'Habitat, ...

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en Zones Urbaines et Zones Naturelles réparties de la manière suivante :

- Les **zones urbaines**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elles comprennent 9 zones qui font l'objet du titre II du présent règlement :

-1 **Zone UA** partagée en 2 secteurs : UAa - UAb (zone résidentielle)

-1 **Zone UB** partagée en 3 secteurs : UBa - UBb - UBc (zone résidentielle)

-1 **Zone UC** partagée en 4 secteurs : UCa - UCb - UCc - UCd (zone résidentielle)

-1 **Zone UD** partagée en 3 secteurs : UDa - UDb - UDe (zone résidentielle)

-1 **Zone UE** (zone résidentielle localisée dans la ZAC Centre)

-1 **Zone UF** partagée en 9 secteurs : UFa - UFb - UFc - UFd - UFe - UFf - UFg - UFh - UFi (zone réservée au Domaine Universitaire)

-1 **Zone UI** partagée en 5 secteurs : UIa - UIb - UIc - UId - UIe (Zone mixte)

-1 **Zone UJ** partagée en 5 secteurs : UJa - UJb - UJc - UJe (activités technologiques et publiques à vocation d'agglomération localisées dans la ZAC Centre) - UJf (Zone réservée aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces).

-1 **Zone UX** ( zone affectée à l'emprise de la Rocade Sud )

-1 **Zone UZ** ( zone affectée au domaine ferroviaire )

- Les **zones naturelles**, non constructibles dans le cadre du présent Plan d'Occupation des Sols soit parce qu'elles ne comportent pas les équipements suffisants, soit parce qu'elles concernent des secteurs de richesses naturelles ou comportant des risques.

-1 **Zone NA** comprenant des espaces classés en NA stricte ( zones destinées à une urbanisation future ) et des espaces soumis à règlement alternatif et classés en : NAa - NAb - NAc - NAd - NAI - NAj ( zones constructibles sous conditions ).

-1 **Zone NB** ( zone partiellement équipée qu'il n'est pas prévu de développer davantage mais dans laquelle quelques constructions sont autorisées ), partagée en 2 secteurs : NBa - NBb.

-1 **Zone ND** ( zone naturelle, faisant l'objet d'une attention particulière, en raison, d'une part de l'intérêt et de la qualité des sites et paysage qu'elle comporte, d'autre part de l'existence de risques naturels, inhérents à la configuration même de ces espaces ). La zone ND comprend un secteur NDa, réservé à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs sur la zone du Campus, NDe, réservé aux espaces naturels situés dans la ZAC Centre et un secteur NDv, correspondant aux espaces verts en secteurs urbains à préserver.

- Des secteurs particuliers délimités par l'indice -ri concernent les secteurs couverts par des **risques d'inondation** par la rivière Isère et pour lesquels la constructibilité est soumise au respect de prescriptions particulières définies par le PIG inondation (arrêté préfectoral n° 93-438 du 29-01-93, modifié par l'arrêté préfectoral n° 99-0108 du 8 janvier 1999).

Des secteurs particuliers délimités par les indices **-rg, -rv, -rt et rm** concernent les secteurs de la colline du Murier couverts par des **risques (aléas faibles)** de glissement de terrains, de ruissellements sur versant, de crues torrentielles ou d'inondation par situation en zone marécageuse, pour lesquels la constructibilité est soumise au respect de prescriptions particulières.

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

- Les sites couverts de boisements de qualité à préserver ou inscrit dans une logique de trame paysagère et végétale à créer ou conforter sont soumis à la réglementation spécifique des **Espaces Boisés Classés** définie par les articles **L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme**.
- Des Emplacements Réservés pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts sont indiqués sur les documents graphiques au titre des articles **L.123-9 et R.123-18 du code de l'urbanisme**.

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article **L.123-1-§4 du Code de l'Urbanisme**.

#### **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CAS DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant subi un sinistre est autorisée sur tout le territoire martinérois, nonobstant des règles d'urbanisme édictées par les articles 1 à 13 du document de POS, et il sera fait application de l'article L332-1 du Code de l'Urbanisme pour l'exonération de la participation en cas de construction d'une SHON supérieure à la SHON autorisée par le règlement d'urbanisme en vigueur.

#### **ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS**

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

#### **ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX 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.

#### **ARTICLE 8 : PRESENTATION DU REGLEMENT ET EXPLICITATION DE DIFFERENTS TERMES ET TEXTES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT**

1 - Afin de permettre une bonne compréhension du règlement et de donner quelques informations complémentaires aux lecteurs sur quelques textes de référence, la présentation du document réglementaire du Plan d'Occupation des Sols a été organisée de la manière suivante:  
-partie de gauche: rédaction des articles 1 à 15 du règlement

-partie de droite encadrée: transcription pour information de quelques articles issus d'autres Codes que celui de l'Urbanisme, et croquis explicitant les intentions recherchées pour certaines règles d'implantation, de volumétrie, d'accès aux parcelles, de clôtures, etc...

## 2 - Glossaire :

- Acrotère

L'acrotère est la ligne supérieure du relevé périphérique d'une toiture terrasse.

- Activité de services

Activité qui consiste à fournir une prestation.

- Alignement

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire ou son ayant-droit.

- Annexes

L'ensemble des constructions rattachées fonctionnellement à la construction principale (garage, abris, locaux techniques des piscines, ...)

- Commerces

Etablissements dont l'activité consiste en la vente, la distribution de produits finis.

- Constructions d'intérêt collectif

Les constructions d'intérêt collectif concernent les constructions et espaces de gestion urbaine de proximité (locaux d'animation, conciergeries, etc ...)

- Emprise

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est à dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, ...), certains cours d'eau, ...

- Equipements publics ou d'intérêt général

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privées dans le but de servir un intérêt général.

- Faîtage

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est à dire la ligne supérieure du pan de toiture.

- Hauteur relative

C'est la hauteur du bâtiment déterminée par l'application de la règle de prospect.

- Ligne d'implantation

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

- Limites séparatives latérales

Ce sont les limites de parcelles qui aboutissent aux voies.

- Limites séparatives de fond de parcelle

Ce sont l'ensemble des autres limites de parcelles (limites n'aboutissant pas aux voies)

- Logements individuels

Le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L 231-1 et L232-1) définit la maison individuelle comme "tout immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage".

- Marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

- Mur Pignon

Le mur pignon d'une construction à toiture à double pans est le mur portant les extrémités des pans de toit.

- Prospect

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex.  $L = 4$  m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex.  $L = H$ ,  $L = H/2$ ), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

- Rive basse de toiture

La rive basse correspond l'égout du toit, c'est à dire la ligne inférieure du pan de toiture.

- Sinistre

Événement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines.

- Terrain Naturel

Le niveau du Terrain Naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservante la plus proche, ou de la cote du terrain avant travaux dans le cas de terrain en pente.

- Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...)

