
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière équipée ou non qu'il convient de protéger en raison de la valeur écologique, de la qualité du site, de milieu naturel ou des paysages ou en raison de risques liés à la nature du sol.

On distingue :

- **Le secteur Nt** où sont autorisées les constructions ou installations techniques liées aux activités touristiques, de loisirs et de sports.
- **Les secteurs Nu** correspondant à des espaces verts à conserver ou à créer en milieu urbain et permettant une aération du tissu bâti existant.
- **Les secteurs Nh** correspondant à des groupements bâtis existants pour lesquels le changement de destination, les réhabilitations et extensions des constructions sont autorisées à la condition que cela ne porte pas atteinte à la valeur et à la qualité des sols agricoles, naturels ou forestiers, ni à celles des paysages,
- **Les Secteurs Ne**, où l'installation de panneaux solaire et de leurs annexes sont autorisés.

Les secteurs N tramés d'hexagones aux règlements graphiques correspondent à l'emprise des servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier, et à l'emprise des servitudes relatives aux forêts dites de protection.

Il est rappelé qu'en zone naturelle, les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées au titre de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme (absence ou insuffisance des réseaux d'eau potable, d'électricité ou de voirie).

En outre, en zone N, des risques naturels ont été identifiés par le P.P.R.I. de l'Isère. Les secteurs à risques ont été représentés sur les règlements graphiques par une trame et des indices spécifiques : I1s, I1 et I3, pour lesquels le P.P.R.I. a établi un règlement spécifique pour la prise en compte des risques. Toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les prescriptions définies par ce règlement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations quelle qu'en soit la nature ou la destination non définies à l'article N2, y compris la restauration des bâtiments en « ruines » au sens de l'art. L111-3 du code de l'urbanisme et notamment :

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou gravières.
- Les dépôts de remblais, de matériaux, de déchet, de véhicules...
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Le changement de destination des constructions existantes, à l'exception des secteurs Nh, où le changement de destination est autorisé sous conditions (conditions définies à l'article N2),
- **Dans les secteurs Nh**, toute création de nouvelle construction, à l'exception des extensions de bâtiments existants dans les conditions définies à l'article N2,
- Dans les secteurs Nh_z, soumis à des risques naturels, les changements de destination, extensions et reconstructions après sinistre.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans la zone N :

- La restauration et l'aménagement de bâtiments dans le volume existant, sans changement de destination.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée ou liés à la protection contre les risques naturels.
- Les modifications routière ou autoroutières et installations nécessaires à leur exploitation et à la condition de faire l'objet de traitements appropriés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les annexes aux bâtiments existants à condition qu'elles se situent dans un rayon de 20 m du bâtiment principal et présentent une Surface Hors œuvre Nette inférieure ou égale à 20 m²,

Dans les secteurs Nu

- les installations liées aux activités de sports et de loisirs.
- La restauration et l'aménagement des bâtiments existants dans leurs volumes.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée ou liés à la protection contre les risques naturels.
- Les modifications routière ou autoroutières et installations nécessaires à leur exploitation et à la condition de faire l'objet de traitements appropriés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,

Dans les secteurs Nt

- Les constructions ou installations techniques liées aux activités de sports et de loisirs.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager et qu'ils s'insèrent dans le cadre environnant.
- Les constructions à usage de commerce, de services, et d'hôtellerie ou de restauration, sous réserve qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vocation touristique et de loisirs du secteur, à la vie et à la commodités des usagers, qu'elles s'insèrent dans le cadre environnant et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée ou liés à la protection contre les risques naturels.
- Les modifications routière ou autoroutières et installations nécessaires à leur exploitation et à la condition de faire l'objet de traitements appropriés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les logements de fonction uniquement liés et nécessaires aux activités autorisés dans la zone.

Dans les secteurs Nh :

- Le changement de destination et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) initiale. Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limité.
- Les piscines sous réserves qu'elles soient situées sur les terrains d'assiette d'habitations existantes,
- Les annexes aux habitations existantes détachées de l'habitation à laquelle elles sont associées, sous réserve que ces annexes totalisent une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². (Ne sont pas compris dans ces 20 m² l'emprise des piscines).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les secteurs Nh indicés « * ».
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée ou liés à la protection contre les risques naturels.
- Les modifications routière ou autoroutières et installations nécessaires à leur exploitation et à la condition de faire l'objet de traitements appropriés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les logements de fonction uniquement liés et nécessaires aux activités autorisés dans la zone.

Dans les secteurs Ne :

- L'installation de panneaux solaire et de leurs annexes,
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages et construction d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

Par ailleurs :

- Dans les bandes de 300 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée et de l'autoroute A43 et de 100 mètres de part et d'autre de la RN6 et de la RD911 repérées au plan, les constructions seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999).

Prise en compte du P.P.R.I. :

Nobobstant, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone N, dans les zones de risques définies par le P.P.R.I., seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du P.P.R.I. et sous réserve du respect des prescriptions définies par ce règlement, suivant le niveau de risque (secteur I1s, I1 ou I3). En outre un dispositif d'alerte et une procédure d'évacuation du camping (secteur Nt) devront être mis en place.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 Accès et voirie

Les accès

Rappel

- Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
 - => Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - => Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la circulation publique. Ainsi, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, selon des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble envisagé et notamment leurs caractéristiques doivent permettre l'accès, la circulation ou l'utilisation des engins pour la lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent respecter le caractère de la zone. Leur impact visuel doit être limité dans le paysage.

ARTICLE N 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Pour toutes les occupations et utilisations du sol non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif aux eaux de consommation humaine.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme au Schéma Directeur d'Assainissement dont des éléments ont été portés aux annexes sanitaires du présent PLU.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des mesures devront également être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols, selon leur nature, en favorisant l'infiltration ;
- pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement sur les parcelles.

3. Electricité – Téléphone

L'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone, télévision...) seront ensevelis.

ARTICLE N 5 Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif conforme au Schéma Directeur d'Assainissement dont des éléments ont été portés aux annexes sanitaires du présent PLU.

ARTICLE N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

ARTICLE N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes à cette règle seront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'une construction est déjà positionnée sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra s'implanter en jouxtant le bâtiment existant.
- en cas de division résultant d'un permis valant division parcellaire, ces dispositions ne sont pas applicables dès lors que les implantations respectent la règle générale de 4 mètres par rapport aux limites extérieures.
- les constructions peuvent jouxter la limite de parcelle pour établir des bâtiments jointifs dès lors qu'ils présentent un aspect harmonieux et cohérent ensemble.

- A l'exception des piscines, en cas de constructions annexes ou à usage de stationnement, celles-ci peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 4 mètres si leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 mètres et si celle au point le plus proche de la limite n'excède pas 2,20 mètres.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

ARTICLE N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE N 9 Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport au sol naturel avant tout travaux à l'aplomb de ce même point. point (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- **Dans les secteurs Nh**, sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximum ne doit pas excéder la hauteur moyenne pratiquée dans l'ensemble dont fait partie la construction avec une marge de plus ou moins 1 mètre.
- **Dans les secteurs Nt**, la hauteur des constructions n'excédera pas 9 mètres au faîtage.
- **Dans la zone N et les autres secteurs de la zone N** : non réglementé.

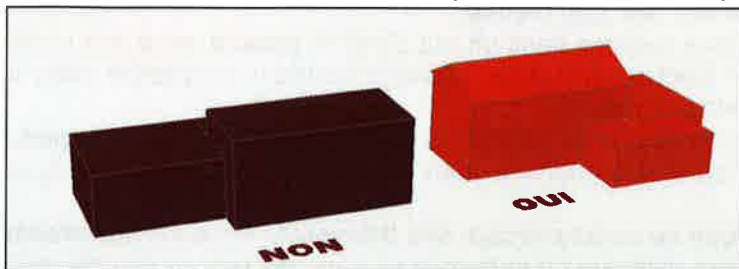
ARTICLE N 11 Aspect extérieur des constructions

Est applicable l'article R111-21 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 ouvrage 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 ».

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas de volumes accolés au volume principal du bâtiment (ce dernier devant posséder un toit à deux pans au moins).



Il est rappelé que les permis de construire ou d'aménager sont soumis à l'avis de l'architecte consultant de la commune, les prescriptions issues de la consultation devront être intégrées au projet. En outre, en annexe du P.L.U., un cahier de prescriptions architecturales fixe les grands principes à respecter en termes d'aspect extérieur des constructions. Seul l'avis de l'architecte consultant pourra permettre de déroger aux prescriptions définies dans ce cahier, notamment dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (en particulier dans un objectif d'efficacité énergétique). L'architecte consultant pourra par ailleurs imposer des dispositions non prévues dans le cahier.

Secteur Nh

Dispositions relatives au Château de Menjoud :

D'une manière générale les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Ces interventions devront :

Respecter le caractère propre chacune des parties du bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques. En particulier, pour ce qui concerne les dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation (chapelle notamment).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérées.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes des toitures terrasses, les jacobines devront être conservées sur le bâtiment principal. Leur nombre ne sera ni réduit, ni augmenté. Le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée).

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis devra comporter l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.).

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. On bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, sans rompre les alignements de fenêtres.

Menuiseries, occultations

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Les enduits devront présenter des teintes identiques aux enduits d'origine.

Enseignes

Elles sont interdites en toiture.

ARTICLE N 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou exploitations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 Espaces libres, aires de jeux et plantations

Les terrains devront être entretenus régulièrement notamment pour empêcher l'avancée des friches. Pour la constitution de haies, des végétaux d'espèces variées locales et adaptées à la région et au site seront utilisés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

