

Commune de Dionay

5- Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal d'approbation de
l'élaboration du P.L.U.
En date du 27/10/2003
Le Maire



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Ouvrages spécifiques
- Article 6 - Reconstruction d'un bâtiment après sinistre
- Article 7 - Dispositions applicables à toutes les zones du PLU
- Article 8 - Définitions

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone UA

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AUa1 et AUa2

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A et son secteur Az

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N et ses secteurs Nh et Nt

TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES LOCALISEES AU TITRE DES ARTICLES L123-1 (7°) et L123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

ANNEXE N° 1: EMBLEMES RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS (ARTICLE L.123-1- 8° DU CODE DE L'URBANISME)

ANNEXE N° 2 : LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL EN ZONE « A » DU PLU AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DES ARTICLES L 123-3-1 / R 123-7 et R 123-12 §2° DU CODE DE L'URBANISME

ANNEXE N° 3 : LISTE DES BATIMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REHABILITER, AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1 §7° DU CODE DE L'URBANISME

ANNEXE N° 4 : ARRETE PREFECTORAL N° 2000-7415 SUR LES COUPES DISPENSEES DE L'AUTORISATION PREALABLE DANS LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE R 130-1 DU CODE DE L'URBANISME

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de Dionay.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan

2) Les dispositions relatives à l'urbanisme :

Article R 111-1 :

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles **R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24** ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article **R. 111-21** ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code ».

2-1) Règlement national d'urbanisme : localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Article R 111-2 : sécurité et salubrité publiques

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R 111-4 : conservation d'un site ou de vestiges archéologiques

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

2-2) Règlement national d'urbanisme : Aspect des constructions

Article R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

3) Les lois d'aménagement et d'urbanisme

Les dispositions de l'article L. 121-1 rappelé ci-dessous déterminent le principe général d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement.

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° **L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé**, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1 ».

4) Les articles L. 111-7, L. 111-8, L.111-9, L. 111-10 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5) Les autres règles.

• L'article L. 111-3 du Code Rural : règles de réciprocité d'implantation des bâtiments

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour

tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par des indices explicités ci-dessous.

Les zones urbaines sont dites « zones U ».

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II : « Dispositions applicables aux zones urbaines ».

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser ».

Les zones agricoles sont dites « zones A »

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Est également autorisé en zone A, en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination **des bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ces bâtiments sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, à l'aide de ronds noirs numérotés. Chacun de ces bâtiments fait l'objet d'une fiche photographique et descriptive figurant dans **l'annexe n° 1 du rapport de présentation du PLU**. Ils sont listés à l'annexe n° 2 du règlement du PLU.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV : « Dispositions applicables aux zones agricoles ».

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement

des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Ces zones font l'objet des chapitres du titre V : « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ».

• **Le PLU comporte aussi :**

- **Des espaces boisés classés (EBC)**, à protéger ou à créer en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés sur le document graphique du règlement à l'aide d'une trame constituée de cercles au centre de carrés.

Le 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière (voir l'arrêté préfectoral n° 2000-7415 du 18/10/2000 joint en annexe du règlement). La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts visés à l'article L 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, dont la liste est portée sur le document graphique du PLU (art R 123-11-d du Code de l'Urbanisme) ainsi qu'en annexe n° 1 du règlement du PLU. Ils figurent à l'aide d'une trame carrée et d'un cercle numéroté.
- **Les constructions patrimoniales, à protéger soumises à permis de démolir** (Art R 123-11-h du Code de l'Urbanisme) localisées au PLU comme éléments de paysage en application de l'article L123-1 § 7° du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, **les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer** un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R 421-28 § e du Code de l'Urbanisme, les travaux **ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction** qui a été identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1. Les bâtiments à protéger sont localisés sur le document graphique du règlement à l'aide d'un triangle numéroté ; le bâtiment concerné figure en trait épais sur le document graphique du PLU. Ces constructions font l'objet d'un carnet photographique en annexe 3 du rapport de présentation du PLU. Elles sont listées à l'annexe 3 du règlement du PLU.

- **Des dispositions relatives à la protection contre les risques naturels.**

La commune de Dionay est couverte par une carte des aléas naturels réalisée le 12/01/1998 sur fond topographique au 1/10 000ème par Alp'Géorisques et portée dans le dossier n° 7 du PLU : Documents Informatifs sur les risques naturels. Plusieurs fiches conseils de recommandations ou de prescriptions relatives à la prise en compte des risques naturels sont annexées dans ce dossier.

Les aléas naturels sont indiqués sur les documents graphiques du règlement :

- en zones « N » et « A » du PLU, uniquement pour le bâti existant, par un indice indiquant la nature et l'intensité de l'aléa.
- en zones « U » - « AUa » - « Nh », par des trames venant en surcharge du zonage du P.L.U et par un indice composé de deux lettres au moins, ayant les significations suivantes :
 - la 1^{ère} lettre « r ou R » indique la présence d'un risque dans le secteur concerné,
 - la 2^{ème} lettre indique le type d'aléa :
 - « v » pour ravinements et ruissellements sur versant,
 - « g » pour mouvements de terrains (glissement de terrain, solifluxion, coulées boueuses).
 - « t » pour crues des torrents

La combinaison des 2 lettres fournit le niveau d'aléa selon les principes suivants :

- Les 2 lettres sont en minuscule : le risque est faible (ex : rg)
- Le R est en majuscule et le type d'aléa en minuscule : le risque est moyen (ex : Rg).
- Les 2 lettres sont en majuscules : le risque est fort (ex : RG).

Une même zone peut être affectée par plusieurs aléas ; dans ce cas, plusieurs indices indiquent les aléas en présence selon les principes mentionnés ci-dessus.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables dans les zones d'aléas tramées indicées sur le document graphique du règlement, il est nécessaire de se reporter :

- à l'article 2 des zones du PLU « Occupations et Utilisations du sol admises à des conditions particulières ».

En dehors des zones d'aléas tramées ou indiquées sur le document graphique du règlement, on se reportera à la carte des aléas et aux fiches conseils de prise en compte des risques naturels figurant dans le dossier n° 7 du PLU.

La carte des aléas constitue un élément d'information pouvant justifier une autorisation subordonnée à des conditions spéciales ou un refus de permis de construire au titre de l'article R 111-2 rappelé à l'article 2 ci-dessus, si le projet de construction (par sa situation ou ses dimensions) est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13 du règlement de chacune des zones, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet par décision motivée de l'autorité compétente, que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art L 123-1 du CU).

ARTICLE 5 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de :

- **Ouvrages techniques** (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau,...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- **Certains ouvrages exceptionnels** tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (Art L 111-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLU

Les articles ci-dessous étant applicables à chacune des zones (sauf exceptions mentionnées aux articles 1 ou 2 des zones du règlement), et afin d'éviter leur répétition, ils ont été regroupés dans les présentes dispositions générales du règlement.

1 - Citernes - dépôts de matériaux de toute nature

Ils devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

2 – Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire même si l'acceptation de la clôture est la règle (art 647 du code civil). En cas d'édification de clôture, elle doit être précédée d'une déclaration préalable dans la mesure où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (art R421-12 du CU).

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est soumise à aucune formalité au titre du présent code (article R 421-2§ g du code de l'urbanisme).

ARTICLE 8 - DEFINITIONS

Ensemble immobilier

Un ensemble immobilier regroupe plusieurs bâtiments unis entre eux par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion tels que : allées, aires de jeux, de sport, de stationnement. Ne répond pas à cette définition un ensemble composé de plusieurs bâtiments dont les copropriétés sont distinctes et qui ne sont reliés entre eux par aucune partie commune (Cass. 3^e civ., 15 juin 1988 : Loyers et copr., oct. 1988, p. 394).

On distingue :

- les ensembles immobiliers classiques composés d'immeubles distincts ayant chacun leurs fondations particulières ;

- les ensembles immobiliers complexes composés d'une masse de bâtiments groupés ou même apparemment distincts mais construits sur une seule dalle porteuse et disposant généralement d'un sous-sol commun.

Un ensemble immobilier peut regrouper non seulement des immeubles collectifs, mais aussi des maisons individuelles.

Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Emprise

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

Marge de recul

La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fond privé) où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

Limite de hauteur

La hauteur en un point d'une construction est la différence d'altitude entre ce point et un plan horizontal de référence.

Unité de logement

Par unité de logement, il faut entendre une pièce unique ou une suite de pièces réservées au logement d'une seule personne ou de plusieurs personnes d'une même famille. Le logement des descendants ou ascendants vivant de façon indépendante, avec usage de salles d'eau, toilettes et cuisines privatives ne peut être compris dans l'unité de logement des ascendants et vice versa.

Habitat intermédiaire

Par habitat intermédiaire, on entend un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel (du point de vue de l'usage et de la symbolique) à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

- une mitoyenneté horizontale et/ou verticale ;
- une partie du logement dédié à un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable) ;
- des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

En termes de formes urbaines, l'habitat intermédiaire se traduit par des :

- opérations « linéaires » ou « en bandes » sans superposition ;
- opérations « linéaires » ou « en bandes » avec superpositions ;
- opérations « discontinues » par plots (esprit d'une grande maison individuelle) ;
- opérations « discontinues » par grandes unités (esprit d'une résidence).

Annexes

Les annexes sont des bâtiments de dimension réduite qui sont rattachés fonctionnellement (sans y être forcément accolés) à l'habitation principale : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types et la surface de la parcelle support. Il est exprimé en pourcentage. Il est calculé sur la surface de l'assiette foncière support du PC. Le CES ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur de la construction. Aucune définition légale n'en a été donnée. Il fait donc admettre que :

- le CES comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol ;
- dans le cas de bâtiment en surplomb, on compte dans l'emprise au sol la projection des parties de bâtiment qui surplombe le sol.



Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (art R 112-2).

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction des surfaces visées à l'article R 112-2 :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

COMMUNE DE DIONAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

UA

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone UA est une zone urbaine mixte correspondant aux parties agglomérées du centre village de DIONAY, à l'intérieur de laquelle la capacité des équipements permet d'aménager les constructions existantes et d'accueillir des constructions nouvelles en respectant une densité et une organisation des formes bâties proches des constructions traditionnelles.

Le plan distingue :

Des constructions patrimoniales, à protéger identifiées et localisées au PLU en tant qu'**éléments de paysages**, en application de l'article L 123-1 § 7° du Code de l'Urbanisme, et soumises à permis de démolir en application de l'article R 421-28-e du Code de l'Urbanisme.

Risques naturels :

Des indications sont portées sur le document graphique concernant les risques naturels.

La zone est concernée par un indice rg : risques de glissement de terrains (aléa faible), un indice Rg : risques de glissement de terrains (aléa moyen), un indice RG : risques de glissement de terrains (aléa fort), un indice rv : risques de ruissellement sur versant (aléa faible).

SOMMAIRE

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article UA 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UA 12 - Stationnement

Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec un voisinage habité, du fait de risques graves, de nuisances, de pollutions, de troubles du voisinage. Sont notamment interdites les constructions et les installations à usage, industriel, artisanal et agricole, soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les abris de jardins, les garages isolés, ne constituant pas une annexe de l'habitation ;
- Les terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, soumis à permis d'aménager (au moins 50 unités) ou à déclaration préalable (de 10 à 49 unités) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration préalable (supérieur à 2 m et superficie supérieure ou égale à 100 m²) ou permis d'aménager (supérieure à 2 m et superficie supérieure ou égale à 2 ha), à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UA2-1- Conditions liés à la protection des bâtiments identifiés en éléments de paysages sur le document graphique du règlement à l'aide de triangle numéroté (art L 123-1-7° du code de l'urbanisme)

Les travaux sur les constructions identifiées en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme visées ci-dessus devront être exécutés dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions.

Pour rappel :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction qui a été identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 (article R 421-28-e du code de l'urbanisme).

UA2-2- Conditions liées aux risques naturels

- **Dans les secteurs tramés indicés « rv »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont admises à condition que le maître d'ouvrage prenne toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, et applique les mesures présentées dans la fiche conseils n° 1 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du PLU. Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux : voir alors la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux ».

- **Dans les secteurs indicés « rg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont admises sous réserve que les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. L'infiltration des eaux usées et des eaux pluviales est interdite. En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, et de respecter les mesures présentées dans la fiche conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U.
- **Dans les secteurs tramés, indicés « Rg », « RG »**, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, de ne pas infiltrer les eaux usées et les eaux pluviales dans les terrains, peuvent être admis :
 - a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
 - b) 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 le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen.
 - c) sous réserve qu'ils 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 d'une surface inférieure à 20 m².
 - d) Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - e) Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement. Les voies en impasse (à éviter) seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudié.

Les accès seront aménagés de manière à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La 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.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation conformément au Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, l'autorité compétente pourra admettre un dispositif d'assainissement individuel autonome respectant les dispositions de la réglementation en vigueur, les dispositions du schéma d'assainissement de la commune de Dionay. La filière qu'il préconise est généralement celle du filtre à sable non drainé, ou celle du filtre à sable drainé avec rejet dans les fossés ou création d'un épandage sur la parcelle pour diffuser les eaux traitées en l'absence d'exutoire.

Le dispositif projeté et réalisé sera soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif de la commune ou délégué par elle. Il appartient au pétitionnaire d'apporter à la commune ou à son service délégué, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité.

L'infiltration des eaux usées dans les terrains situés en zones de glissement, même de faible ampleur, est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre de façon individuelle (à l'échelle des parcelles) ou collective (à l'échelle d'une opération de constructions...).

Tous les travaux devront faire l'objet d'un avis des Services Techniques communaux ou syndicaux.

L'infiltration des eaux pluviales dans les terrains situés en zones de glissement, même de faible ampleur, est interdite.

3. Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Une superficie minimale des tènements de 1000 m² est nécessaire pour réaliser un assainissement autonome conforme aux dispositions de l'article 50 du règlement sanitaire départemental de l'Isère ; cette superficie devra permettre la mise en œuvre des filières d'assainissement autonome préconisées par le Schéma Général d'Assainissement de la commune de Dionay.

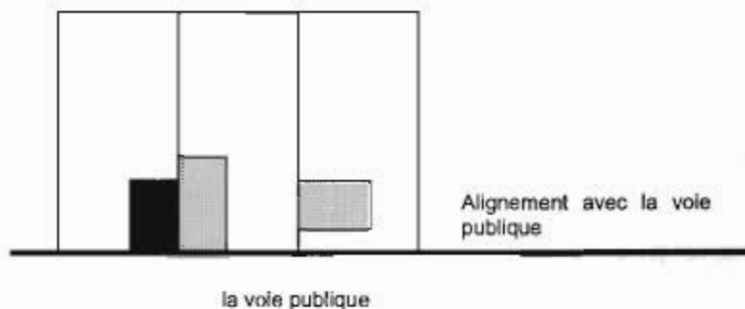
Le regroupement des constructions pour créer une seule filière d'épandage dimensionnée en conséquence sera autorisé ; chaque construction conservant ses propres pré-traitements.

En cas de contraintes de place, des filières compactes avec exutoire peuvent être autorisées.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et les emprises publiques, les voies privées ouvertes à la circulation, les chemins ruraux.

En règle générale, les constructions pourront être implantées à l'alignement. D'autres implantations pourront être autorisées pour les locaux techniques à caractère d'intérêt général.



Application de la règle : Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

Les portails d'accès, portes de garages, devront être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Il est recommandé d'implanter sa clôture en retrait d'un mètre minimum de l'alignement des voies pour faciliter le déneigement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.

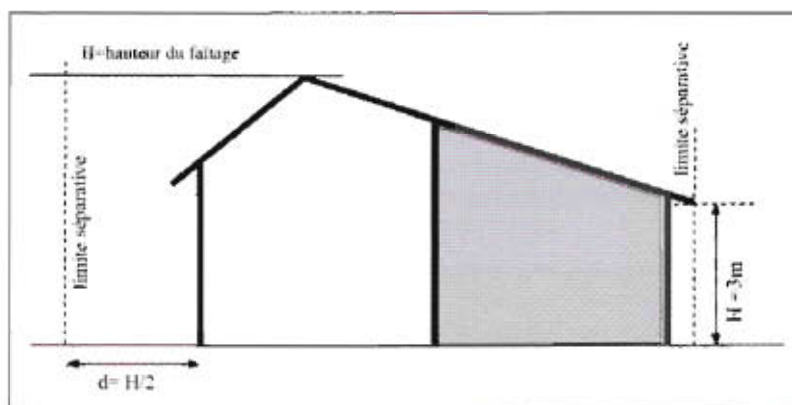
2- Les constructions, annexes fermées, extensions et abris ouverts pourront être édifiés :

- sur limites séparatives (sous condition de murs aveugles et d'une hauteur de la construction limitée à 3 m sur fonds voisin mesurés à l'aplomb de la limite – voir croquis ci-dessous). Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée pour une hauteur plus importante, dans le cas d'une construction venant s'implanter contre un bâtiment du tènement voisin, sous réserve d'une hauteur avoisinante, ou d'une construction jumelée établie de part et d'autre de la limite.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

- à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$).

Les piscines (bord du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 3 m de tout point de la limite parcellaire.



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Application de la règle

Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m à l'égout de toit.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Voir le titre VI : dispositions identiques à toutes les zones du PLU.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques sur la base de :

- 1 place par logement créé inférieur ou égal à 40 m² de SHON,
- 2 places par logement créé supérieur à 40 m² de SHON,
- 1 place par logement locatif construit financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les activités autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Recommandation

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

I- Espaces libres et plantations :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels, citernes.

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Toute clôture végétale (haie libre, haie taillée, brise-vent, bandes arbustives), sera composée d'au moins 3 espèces locales en mélange (charmille, buis, aubépine blanche, troène, houx, amélanchier, argousier, cornouiller mâle, fusain d'Europe, viorne lantane...). Les haies uniformes uniquement composées de thuyas, lauriers ou cyprès sont à éviter. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

II- Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations, des constructions identifiées sur le document graphique du règlement, en application de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et repérées par un triangle numéroté

Le caractère sobre des abords immédiats des constructions doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales et ne pas occulter la mémoire de la fonction initiale de la cour par leur nombre, leur implantation ou leur taille à maturité.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division. Dans le cas où la nouvelle destination imposerait néanmoins des divisions, le projet soumis à permis devra indiquer de manière précise l'implantation des divisions d'espace, la nature des haies ou clôtures, les essences végétales, les matériaux (sol, murs et murettes), l'implantation et les caractéristiques du mobilier extérieur tel que barbecue, abri, etc.

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules.

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent être précisés lors du dépôt de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone UA, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA1 à UA13.

COMMUNE DE DIONAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

AUa1

AUa2

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AUa1 et AUa2 sont des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, et pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans les zones.

Le plan distingue

- Le secteur AUa 1 sous la Mairie,
- Le secteur AUa 2 à l'ouest de l'auberge.

Les deux zones sont destinées à recevoir une urbanisation organisée à court ou moyen terme, respectant les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement (voir le dossier n° 3 du PLU : Orientations d'aménagement sur le secteur du village) et le présent règlement. Leur urbanisation viendra renforcer les fonctions d'habitat, de services et d'équipements publics. Les indices 1 et 2 marquent des différences réglementaires entre les secteurs.

Risques naturels

Les secteurs sont concernés par un indice rg : risque de glissement de terrains (aléa faible), un indice Rg : risque de glissement de terrains (aléa moyen).

SOMMAIRE

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

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article AUa 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article AUa 5 - Surface minimale de terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article AUa 9 - Emprise au sol des constructions

Article AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

Article AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article AUa 12 - Stationnement

Article AUa 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article AUa 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec un voisinage habité, du fait de risques graves, de nuisances, de pollutions, de troubles du voisinage. Sont notamment interdites les constructions et les installations à usage, industriel, artisanal et agricole, soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les abris de jardins, les garages isolés, ne constituant pas une annexe de l'habitation ;
- Les terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, soumis à permis d'aménager (au moins 50 unités) ou à déclaration préalable (de 10 à 49 unités) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration préalable (supérieur à 2 m et superficie supérieure ou égale à 100 m²) ou permis d'aménager (supérieure à 2 m et superficie supérieure ou égale à 2 ha), à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUa1 et AUa2

Dans les zones AUa1 et AUa2, les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (voir le dossier n° 3 du PLU) et le règlement.

Leur ouverture à l'urbanisation devra être menée en cohérence avec l'aménagement global du secteur, tel que défini dans l'orientation d'aménagement.

Conditions liées aux risques naturels

- **Dans les secteurs indicés « rg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont admises sous réserve que les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. L'infiltration des eaux usées et des eaux pluviales est interdite. En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, et de respecter les mesures présentées dans la fiche conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U.
- **Dans les secteurs tramés, indicés « Rg »**, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas provoquer de nouveaux, de ne pas infiltrer les eaux usées et les eaux pluviales dans les terrains, peuvent être admis :
 - a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes,

notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.

- b) 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 le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen.
- c) sous réserve qu'ils 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 d'une surface inférieure à 20 m².
- d) Les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- e) Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

2- Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement. Les voies en impasse (à éviter) seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudié.

3- Les accès seront aménagés de manière à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La 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.

4- Dans le secteur AUa1 :

En référence à l'orientation d'aménagement définie pour ce secteur (voir le dossier n° 3 du PLU), la partie Ouest du secteur sera desservie depuis de la VC n° 5 dite de Michon, à partir d'une voie nouvelle parallèle aux courbes de niveau ayant une chaussée de 4.00 m minimum. La voie sera aménagée pour faire aisément demi tour.

La partie Est du secteur sera desservie à partir du chemin dit du village à St Jean par un accès en partie haute du terrain et parallèle aux courbes de niveau.

Dans le secteur AUa2 :

En référence à l'orientation d'aménagement définie pour ce secteur (voir le dossier n° 3 du PLU), la desserte du secteur s'effectuera à partir d'un accès unique depuis la RD 27.

ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation conformément au Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, l'autorité compétente pourra admettre un dispositif d'assainissement individuel autonome respectant les dispositions de la réglementation en vigueur, les dispositions du schéma d'assainissement de la commune de Dionay. La filière qu'il préconise est généralement celle du filtre à sable drainé avec rejet dans les fossés existants ou création d'un épandage sur la parcelle pour diffuser les eaux traitées en l'absence d'exutoire naturel.

Le dispositif projeté et réalisé sera soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif de la commune ou délégué par elle. Il appartient au pétitionnaire d'apporter à la commune ou à son service délégué, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité.

L'infiltration des eaux usées dans les terrains situés en zones de glissement, même de faible ampleur, est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre de façon individuelle (à l'échelle des parcelles) ou collective (à l'échelle d'une opération de constructions...).

Tous les travaux devront faire l'objet d'un avis des Services Techniques communaux ou syndicaux.

L'infiltration des eaux pluviales dans les terrains situés en zones de glissement, même de faible ampleur, est interdite. Par ailleurs, tout rejet éventuel dans le fossé de la route départementale devra recevoir un accord du gestionnaire de cette route.

3. Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée.

4. Ordures ménagères

Les opérations auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

ARTICLE AUa 5 - SURFACE MINIMALE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Une superficie minimale des tènements de 1000 m² est nécessaire pour réaliser un assainissement autonome conforme aux dispositions de l'article 50 du règlement sanitaire départemental de l'Isère ; cette superficie devra permettre la mise en œuvre des filières d'assainissement autonome préconisées par le Schéma Général d'Assainissement de la commune de Dionay.

Le regroupement des constructions pour créer une seule filière d'épandage dimensionnée en conséquence sera autorisé ; chaque construction conservant ses propres pré-traitements.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et les emprises publiques, les voies privées ouvertes à la circulation, les chemins ruraux.

Zone AUa1 :

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait de celles-ci à condition de minimiser l'impact visuel des reculs et de rester implantées en partie haute des terrains ; les portails d'accès, portes de garages, devront être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Zone AUa2 :

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la RD 27.

Pour les deux zones :

Il est recommandé d'implanter sa clôture en retrait d'un mètre minimum de l'alignement des voies pour faciliter le déneigement.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

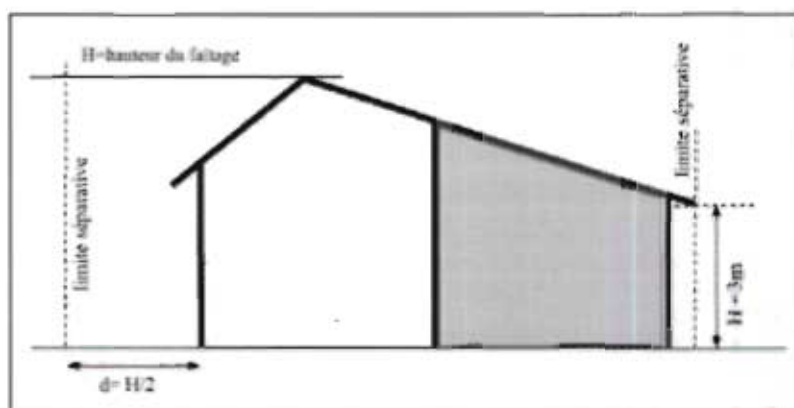
1- Les constructions, annexes fermées, extensions et abris ouverts pourront être édifiés :

- sur limites séparatives (sous condition de murs aveugles et d'une hauteur de la construction limitée à 3 m sur fonds voisin mesurés à l'aplomb de la limite – voir croquis ci-dessous). Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée pour une hauteur plus importante, dans le cas d'une construction venant s'implanter contre un bâtiment du tènement voisin, sous réserve d'une hauteur avoisinante, ou d'une construction jumelée établie de part et d'autre de la limite. Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions

d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

- à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$).

Les piscines (bord du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 3 m de tout point de la limite parcellaire.



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Application de la règle

Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toit.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Voir le titre VI : dispositions identiques à toutes les zones du PLU.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques sur la base de :

- 2 emplacements par logement, dont une place non close d'une surface minimum de 25 m² aménagée sur la propriété et accessible directement depuis la voie en zones AUa1 et AUa2,
- 1 emplacement « accueil visiteurs » par logement en zone AUa1.

Pour les activités autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autres part, des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Recommandation

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Espaces libres, aires de jeux :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Plantations :

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels, citernes.

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Toute clôture végétale (haie libre, haie taillée, brise-vent, bandes arbustives), sera composée d'au moins 3 espèces locales en mélange (charmille, buis, aubépine blanche, troène, houx, amélanchier, argousier, cornouiller mâle, fusain d'Europe, viome lantane...). Les haies uniformes uniquement composées de thuyas, lauriers ou cyprès sont à éviter. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol (COS) est fixée :

- à 0,25 dans le secteur AUa1
- à 0.20 dans le secteur AUa2.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics autorisés,
- l'aménagement des bâtiments existants sans changement de volume.

COMMUNE DE DIONAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

A

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Le document graphique du règlement distingue :

- **Le secteur Az** délimité aux terrains agricoles compris dans les ZNIEFF de type 1 « Bois communal de Saint Bonnet et du Col de la Madeleine » et « Ruisseau du Valéré », ceux-ci présentant un intérêt agricole et un intérêt écologique, faunistique et floristique.
- **Le secteur Apm** de protection du patrimoine autour de la chapelle du cimetière de Saint Jean le Fromental classée monument historique, à l'intérieur duquel toute construction est interdite afin de conserver « l'écrin vert » autour de la chapelle et éviter son mitage par une construction agricole.
- **D'anciens bâtiments agricoles** qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination** à usage d'habitat, d'artisanat ou de services, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (art L123-3-1 – R 123-7 et R 123-12§ 2° du code de l'urbanisme). Ils sont identifiés sur le document graphique du règlement par des cercles numérotés et sont listés en annexe 2 du règlement. Ils sont répertoriés dans le carnet en annexe 1 du rapport de présentation.

Risques naturels

Les bâtiments de la zone « A » peuvent être affectés d'un indice rg : risques de glissement de terrains (aléa faible), un indice Rg : risques de glissement de terrains (aléa moyen), un indice RG : risques de glissement de terrains (aléa fort), un indice rv : risques de ruissellement sur versant (aléa faible), un indice RT : risques de glissement de crues torrentiels (aléa fort), un indice rf : risque d'affaissement ou de tassement de terrains (aléa faible).

D'autres risques peuvent affecter la zone agricole. En cas de projets de construction, on se reportera à la carte des aléas dans le dossier n° 7 du PLU pour les connaître.

SOMMAIRE

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

- Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article A 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article A 9 - Emprise au sol des constructions
- Article A 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article A 12 - Stationnement
- Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

- Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Apm, toute construction est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A2- 1- Les constructions et installations agricoles :

1- Les constructions et installations, les occupations et les utilisations du sol, strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles, y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, sont autorisées sauf en secteur Apm, à condition d'être aménagées sur le site de l'exploitation. Les logements de fonction destinés au logement des actifs agricoles des exploitations agricoles sont autorisés à condition qu'ils répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- leur surface sera limitée à 200 m² de SHON,
- leur implantation, selon la nature de l'activité sera dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et devra former un ensemble cohérent avec ces derniers
- les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole devront être préexistants.

A2-2- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sauf en secteur Apm, à condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement, qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole, qu'il soit pris les dispositions nécessaires pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne insertion dans le site et les paysages par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).

A2-3- Bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent changer de destination (art L 123-3-1 du CU)

Le changement de destination à usage, d'habitat, d'artisanat, de services, des bâtiments sus visés identifiés sur le document graphique du règlement à l'aide de cercles numérotés, est autorisé à condition qu'il se réalise dans les volumes existants, sans extension autorisée et dans la limite de 200 m² de SHON.

A2-4- Dans le secteur Az :

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone « A » le sont également en zone « Az » à condition, que soient prises toutes les précautions nécessaires à la bonne intégration environnementale des projets et au maintien de la qualité et de la richesse des milieux d'intérêt écologique, faunistique et floristique inventoriés.

A2-4- Divers :

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des installations des services publics ou d'intérêt collectif visés ci-dessus.

Le ravalement des façades, les travaux d'entretien, les terrasses, les clôtures, relatifs à tous les bâtiments existants, ainsi que la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, sont également autorisés.

A2-5- Conditions liées aux risques naturels

- **Dans les secteurs tramés indicés « rv »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises sous réserve que le maître d'ouvrage prenne toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, et applique les mesures présentées dans la fiche conseils n° 1 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U. Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux : voir alors la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux ».
- **Dans les secteurs indicés « rg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont admises sous réserve que les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. L'infiltration des eaux usées et des eaux pluviales est interdite. En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, et de respecter les mesures présentées dans la fiche conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U.
- **Dans les secteurs indicés « rf »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites dans la zone, sont admises sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les constructions contre les risques de tassements différentiels, notamment par la mise en œuvre d'une étude géotechnique et d'une étude des structures du bâtiment. A ce titre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre en compte les mesures présentées dans la fiche conseils n° 7 « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'affaissement ou de tassement » figurant dans le dossier n° 7 du P.L.U.
- **Dans les secteurs tramés ou non, indicés « Rg », « RG », « RT »** sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, et en secteur « RG » de ne pas infiltrer les eaux usées et les eaux pluviales dans les terrains, peuvent être également admis :
 - a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
 - b) 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 le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen.
 - c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers d'une surface inférieure à 20 m².
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la mesure où leur fonctionnalité est liée à leur implantation.
 - d) Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - e) Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des voies devront notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune. A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation conformément au Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, l'autorité compétente pourra admettre un dispositif d'assainissement individuel autonome respectant les dispositions de la réglementation en vigueur et les dispositions du schéma général d'assainissement de la Commune de **Dionay**. Le système du filtre à sable drainé est la filière la plus systématiquement proposée compte tenu du caractère imperméable des terrains. Une perméabilité au delà de 10 mm/h donnera la possibilité de mettre en place une filière de type filtre à sable non drainé adapté à la pente. L'optimisation de l'assainissement passe par une étude particulière intégrant une analyse de sol et de l'ensemble des contraintes et des risques.

Le dispositif projeté et réalisé sera soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif de la commune ou délégué par elle. Il appartient au pétitionnaire d'apporter à la commune ou à son service délégué, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité.

L'infiltration des eaux usées dans les terrains situés en zones de glissement, même de faible ampleur, est interdite.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluant sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seule les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement, de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre de façon individuelle (à l'échelle des parcelles) ou collective (à l'échelle d'une opération de constructions...).

Tous les travaux devront faire l'objet d'un avis des Services Techniques communaux ou syndicaux.

L'infiltration des eaux pluviales dans les terrains situés en zones de glissement, même de faible ampleur, est interdite.

Autres réseaux

Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrées, sauf impossibilité dûment justifiée.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Une superficie minimale des tenements de 1000 m² est nécessaire pour réaliser un assainissement autonome conforme aux dispositions de l'article 50 du règlement sanitaire départemental de l'Isère ; cette superficie devra permettre la mise en œuvre des filières d'assainissement autonome préconisées dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune de Dionay.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et les emprises publiques, les voies privées ouvertes à la circulation, les chemins ruraux.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

Les accès des véhicules (portails, portes de garages, etc..) devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de manière à dégager la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Il est recommandé d'implanter sa clôture en retrait d'un mètre minimum de l'alignement des voies pour faciliter le déneigement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à sa demi-hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré, ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures exclus (ventilations hautes, pylônes, antennes...).

La hauteur maximum des logements de fonction liés à l'exploitation agricole est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximum des autres constructions autorisées à l'article A2, est limitée à 15 mètres au faitage.

Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Voir le titre VI : dispositions identiques à toutes les zones du PLU.

ARTICLE A 12 -STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

A13-1 – Espaces verts - plantations :

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels, citernes.

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Toute clôture végétale (haie libre, haie taillée, brise-vent, bandes arbustives), sera composée d'au moins 3 espèces locales en mélange (charmille, buis, aubépine blanche, troène, houx, amélanchier, argousier, cornouiller mâle, fusain d'Europe, viorne lantane...). Les haies uniformes uniquement composées de thuyas, lauriers ou cyprès sont à éviter. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽¹⁾.

A13-2- Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations, des bâtiments agricoles autorisés à changer de destination en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, identifiés par le document graphique du règlement à l'aide de cercle numéroté et listés en annexe du règlement

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales et ne pas occulter la mémoire de la fonction initiale de la cour par leur nombre, leur implantation ou leur taille à maturité.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division. Dans le cas où la nouvelle destination imposerait néanmoins des divisions, le projet soumis à permis devra indiquer de manière précise l'implantation des divisions d'espace, la nature des haies ou clôtures, les essences végétales, les matériaux (sol, murs et murettes), l'implantation et les caractéristiques du mobilier extérieur tel que barbecue, abri, etc.

⁽¹⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules.

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent être précisés lors du dépôt de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques de l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 1 à A 13.

COMMUNE DE DIONAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

N

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N est une zone naturelle et forestière, qui comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le document graphique du règlement distingue :

- Les secteurs Nh, de constructions isolées souvent anciennes dans les espaces naturels ou agricoles.
- Le secteur Nt délimité à l'ancienne voie du tramway réaffectée à la randonnée.
- Les secteurs Np de protection des captages d'eau potable.

Risques naturels

La zone est concernée par un indice rg : risques de glissement de terrains (aléa faible), un indice Rg : risques de glissement de terrains (aléa moyen), un indice RG : risques de glissement de terrains (aléa fort), un indice rv : risques de ruissellement sur versant (aléa faible).

D'autres risques peuvent affecter la zone naturelle et forestière. En cas de projets autorisés dans cette zone, on se reportera à la carte des aléas dans le dossier n° 7 du PLU pour les connaître.

SOMMAIRE

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article N 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article N 12 - Stationnement

Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et occupations non autorisées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- 1- Pour les bâtiments existants dans la zone : le ravalement des façades, les travaux d'entretien et de clôture, les terrasses.
- 2- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts sur au moins une face et d'une surface maximale de 20 m².
- 3- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.
- 4- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- 5- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux, aux milieux naturels, aux sites et aux paysages et sous réserve de prendre les dispositions appropriées pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne insertion dans le site et les paysages.
- 6- Les démolitions.
- 7- Les exhaussements et affouillements du sol liés strictement à l'exécution d'un permis de construire ou à la réalisation de travaux et/ou d'ouvrages de protection vis à vis des risques naturels.
- 8- Dans les secteurs Nh1 et Nh2 :
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés détruits par un sinistre ;
 - Les travaux ne créant pas de surface de plancher ;
 - Les travaux de réparations, transformations et de restaurations des bâtiments existants dans les volumes dans la mesure où leur destination est conservée.
 - Pour les habitations existantes, une extension limitée est autorisée dans la limite de 200 m² de SHON totale après travaux, y compris l'existant ;
 - Pour les activités existantes, une extension est autorisée dans la limite de 300 m² de SHON totale après travaux, y compris l'existant.
 - La création de SHON à usage d'habitation, de services ou d'activités à caractère artisanal, ne devra pas créer de nuisances ou de pollutions pour le voisinage, ni entraîner de renforcements des réseaux existants.

- En cas d'annexes ⁽²⁾ insuffisantes : les annexes liées aux habitations présentes dans la zone (telles que garage, abris bois, abris de jardin, local technique...), sont autorisées dans la limite d'une annexe par habitation existante ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher ;
- Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone dans la limite d'une piscine par construction existante ;
- Les clôtures.
- **Dans les secteurs Nh1 :**
 - Pour les bâtiments existants, leur aménagement dans les volumes existants, avec ou sans changement de destination, dans la limite de 200 m² de SHON totale après travaux, y compris l'existant pour un usage d'habitation et de 300 m² de SHON totale après travaux, y compris l'existant, pour un usage d'activités, de services ou d'activités à caractère artisanal.
- **Dans les secteurs Nh2 :**
 - Pour les bâtiments existants, leur aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination ;
 - Dans le cas particulier d'une extension de l'habitation dans le volume d'un bâti préexistant, le changement de destination est autorisé dans la limite de 200 m² de SHON totale après travaux, y compris l'existant ;
 - Dans le cas particulier d'une extension dans le volume d'un bâti préexistant, à usage d'activités, de services ou d'activités à caractère artisanal, le changement de destination est autorisé dans la limite de 300 m² de SHON totale après travaux, y compris l'existant.

9- **Dans le secteur Nt :**

Les travaux, petits équipements, installations, liés et nécessaires à la mise en valeur de l'ancienne voie du tramway et à la pratique d'activités de plein air et de randonnée.

10- **Dans les secteurs Np :**

Les ouvrages, les installations, travaux, liés et nécessaires aux captages d'eau potable.

Conditions liées à la protection des bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement en éléments de paysages (art L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme) à l'aide d'un triangle numéroté

Les travaux de restauration, réhabilitation, changement de destination, des bâtiments visés devront être exécutés dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural.

Pour rappel : Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction qui a été identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 (article R 421-28-e du code de l'urbanisme).

Conditions liées aux risques naturels

- **Dans les secteurs indicés « rg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises sous réserve que les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de

⁽²⁾ Une annexe est un bâtiment de dimension réduite qui est rattaché fonctionnellement (sans y être forcément accolé) à l'habitation principale : garages, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. Les piscines ne sont pas considérées comme une annexe.

drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. L'infiltration des eaux usées et des eaux pluviales est interdite. En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, et de respecter les mesures présentées dans la fiche conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U.

- **Dans les secteurs tramés ou non, indicés « Rg », « RG »** sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, de ne pas infiltrer les eaux usées et les eaux pluviales dans les terrains, peuvent être également admis :
 - a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
 - b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen.
 - c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers d'une surface inférieure à 20 m².
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière dans la mesure où leur fonctionnalité est liée à leur implantation ;
 - d) Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - e) Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des voies devront notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation conformément au Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, l'autorité compétente pourra admettre un dispositif d'assainissement individuel autonome respectant les dispositions de la réglementation en vigueur et les dispositions du schéma général d'assainissement de la Commune de Dionay. Le système du filtre à sable drainé est la filière la plus systématiquement proposée compte tenu du caractère imperméable des terrains. Une perméabilité au delà de 10 mm/h donnera la possibilité de mettre en place une filière de type filtre à sable non drainé adapté à la pente. L'optimisation de l'assainissement passe par une étude particulière intégrant une analyse de sol et de l'ensemble des contraintes et des risques.

Le dispositif projeté et réalisé sera soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif de la commune ou délégué par elle. Il appartient au pétitionnaire d'apporter à la commune ou à son service délégué, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité.

L'infiltration des eaux usées dans les terrains situés en zones de glissement, même de faible ampleur, est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre de façon individuelle (à l'échelle des parcelles) ou collective (à l'échelle d'une opération de constructions...).

Tous les travaux devront faire l'objet d'un avis des Services Techniques communaux ou syndicaux.

L'infiltration des eaux pluviales dans les terrains situés en zones de glissement, même de faible ampleur, est interdite.

Sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil), tous les travaux devront faire l'objet d'un avis des Services Techniques communaux ou syndicaux.

3. Autres réseaux

Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Extension des réseaux et branchements (raccordements).

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrées, sauf impossibilité dûment justifiée.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Une superficie minimale des tenements de 1000 m² est nécessaire pour réaliser un assainissement autonome conforme aux dispositions de l'article 50 du règlement sanitaire départemental de l'Isère ; cette superficie devra permettre la mise en œuvre des filières d'assainissement autonome préconisées dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune de Dionay.

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

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et les emprises publiques, les voies privées ouvertes à la circulation, les chemins ruraux.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement dans le volume des constructions existantes, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les extensions et les annexes aux habitations, pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants en s'affranchissant des règles ci-dessus.

Des règles particulières seront autorisées ou prescrites pour les ouvrages et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les pylônes, les antennes relais de téléphonie mobile, les transformateurs électriques...

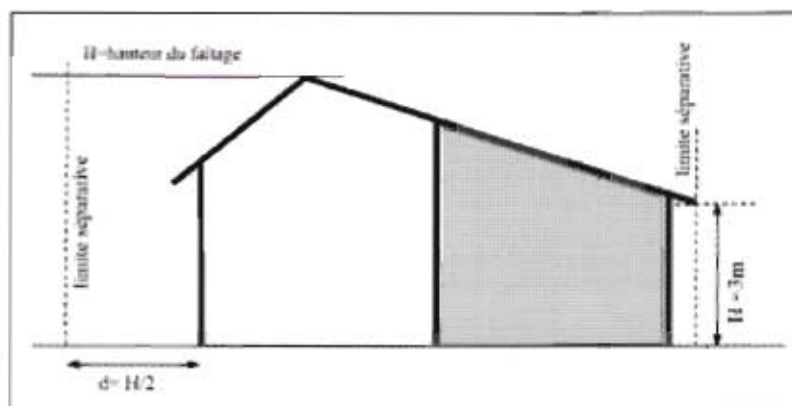
Les portails d'accès, portes de garages, devront être installés à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Il est recommandé d'implanter sa clôture en retrait d'un mètre minimum de l'alignement des voies pour faciliter le déneigement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, annexes fermées, extensions, abris ouverts pourront être édifiés :

- sur limites séparatives (sous condition de murs aveugles et d'une hauteur de la construction limitée à 3 m sur fonds voisin mesurés à l'aplomb de la limite – voir croquis ci-dessous). Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée pour une hauteur plus importante, dans le cas d'une construction venant s'implanter contre un bâtiment du tenement voisin, sous réserve d'une hauteur avoisinante, ou d'une construction jumelée établie de part et d'autre de la limite. Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.
- à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$).



Les piscines (bord du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 3 m de tout point de la limite parcellaire.

Concernant les abris pour animaux parqués lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, seront implantés sur limite(s) parcellaire(s) ou à proximité immédiate, ou adossés à une haie ou boisement existant. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toit ; celle des abris pour animaux parqués est fixée à 3.50 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Voir le titre VI : dispositions identiques à toutes les zones du PLU.

ARTICLE N 12 –STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une création de SHON à usage d'habitat ou d'activités :

- 2 emplacements par logement créé,
- pour les activités, des aires de stationnement suffisantes à aménager sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autres part, des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Recommandation

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

N13-1- Espaces libres et plantations :

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Toute clôture végétale (haie libre, haie taillée, brise-vent, bandes arbustives), sera composée d'au moins 3 espèces locales en mélange (charmille, buis, aubépine blanche, troène, houx, amélanchier, argousier, cornouiller mâle, fusain d'Europe, viome lantane...). Les haies uniformes uniquement composées de thuyas, lauriers ou cyprès sont à éviter. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽¹⁾.

II- Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations, des bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement, en application de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et repérées par un triangle numéroté

Le caractère sobre des abords immédiats des constructions doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales et ne pas occulter la mémoire de la fonction initiale de la cour par leur nombre, leur implantation ou leur taille à maturité.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division. Dans le cas où la nouvelle destination imposerait néanmoins des divisions, le projet soumis à permis devra indiquer de manière précise l'implantation des divisions d'espace, la nature des haies ou clôtures, les essences végétales, les matériaux (sol, murs et murettes), l'implantation et les caractéristiques du mobilier extérieur tel que barbecue, abri, etc.

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules.

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent être précisés lors du dépôt de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).

⁽¹⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont régies par les articles 1 à 13 du présent règlement.

TITRE VI : DISPOSITIONS IDENTIQUES A TOUTES LES ZONES DU PLU

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES IDENTIFIEES AU TITRE DES ARTICLES L.123-1 (7°) ET L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

I- Les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'Urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

«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 – Dispositions applicables à toute construction nouvelle :

II-1- Dispositions générales préalables :

1- Il est recommandé de faire appel au service de consultance architecturale de la Communauté de Communes du Pays de Saint Marcellin pour tout projet de construction ou de réhabilitation de bâtiments existants.

2- Les constructions nouvelles doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public.

3- Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux, devront respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir :

- l'adaptation permanente au relief et au terrain,
- la simplicité des volumes,
- la prédominance des couleurs des matériaux issus du sol et du sous sol et du bois
- le traitement rustique et simple des abords des constructions

4. Le pastiche d'architectures étrangères à celles du secteur est interdit.

II-2- Dispositions particulières :

1- Terrassements - accès – implantation :

Les critères à prendre en considération pour une bonne implantation sont nombreux :

- **La topographie du terrain :**

C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non le contraire.

Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain en le modifiant le moins possible, surtout dans ce territoire sujet à des mouvements fréquents de terrain.



- **L'accès depuis la voie publique :**

Le chemin d'accès à la construction sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact dans le paysage et les contraintes qui lui sont liées : terrassements, entretien, déneigement.

Sur les terrains plats ou à faible pente, l'accès se fait de plain-pied. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci. Les garages enterrés sont interdits.

En cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage. Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènement seront en continuité avec la construction. Leurs matériaux sont en pierres appareillées, en maçonnerie enduite. L'accès direct aux garages se fait au plus près du niveau de la voie de desserte. Afin de satisfaire à cette règle, la construction d'un volume détaché de la construction principale est autorisée.

- **Le sens du vent dominant pour s'en protéger**



- **L'orientation pour exposer au mieux les pièces à vivre et leurs prolongements extérieurs.**
- **Les vues et les expositions à privilégier.**
- **Le contexte et l'implantation des constructions environnantes**

Bien s'intégrer dans un paysage, ce n'est pas se dissimuler derrière un rideau d'arbres ; c'est plutôt s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.



2- Volumétrie

La construction doit présenter une homogénéité de volume et rester sobre dans sa conception et être en rapport avec l'architecture locale.

Les bâtiments annexes peuvent être dissociés du bâtiment principal et être organisés de manière à composer des espaces intérieurs (cours). Ils doivent reprendre les volumes et les aspects architecturaux du bâtiment principal.



3- Toitures – Couvertures – teintes et pente des toitures

Les toitures seront à deux ou quatre pans.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que dans le cas de constructions établies en continu avec les bâtiments existants ou lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures existantes.

Les toitures terrasse sont autorisées si elles ne s'étendent pas à la totalité du bâtiment et sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison, par exemple).

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires, le faîtage principal sera dans le sens de la plus grande longueur de la construction.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 80 %, sauf pour les bâtiments agricoles ou artisanaux qui ne répondent pas aux mêmes contraintes et pour lesquels des pentes inférieures pourront être autorisées.

En cas d'extension, la pente de toiture sera identique à l'existant.

Un faîtage principal unique doit être privilégié, sauf en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les ouvertures en toitures (jacobines, outeaux, chien assis...) sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une étude particulière d'intégration. Elles doivent rester limitées en nombre et mesurées en volumétrie pour que le toit garde toute sa majesté. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade.

Les teintes des matériaux de couverture seront dans les tonalités de « terre cuite vieillie ».

4- Matériaux - teintes des matériaux de construction (enduits, menuiseries) – finitions

Les couleurs des matériaux de construction (murs de façades, de clôtures, enduits, couleurs des boiseries : bandeaux de rives, poteaux, pièces de charpente, menuiseries des fenêtres, volets, portes, dispositifs à claire voie,...) devront s'inscrire dans la palette de couleurs des constructions traditionnelles de Dionay et des environs, avec en référence, les teintes naturelles « pierre de molasse ou sable jaune – pisé » pour les façades et les murs de clôtures, les teintes « noyer » pour les boiseries. Le bois peut aussi vieillir naturellement. Les menuiseries peintes, dans des tonalités douces et non agressives ou vives sont autorisées.

Les surfaces des façades doivent être sobres et planes (pas de finition rustique).

Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois...) sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces des façades seront mats et non brillants.

Les portes de garages devront être traitées en harmonie avec les menuiseries de la construction.

Les balcons et garde corps recherchent une simplicité des formes et des profils (les lisses horizontales, le barraudage vertical. Eviter les moulurations.

Les constructions en bois doivent être l'expression d'une architecture contemporaine de qualité et non la reproduction ou l'inspiration de modèles étrangers.

Le bois n'est pas un style, mais avant tout un matériau de construction. Il y a la place pour une architecture contemporaine en bois dans ce secteur.

6- Panneaux solaires

Les panneaux solaires en toiture seront affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Ils pourront être dissociés et situés à proximité de la construction.

7- Clôtures

La clôture des terrains n'est pas obligatoire, elle est même déconseillée.

Les clôtures seront de préférence végétale ou auront un aspect rustique, simple et léger (lisse en bois, haie basse végétale, grillage à larges mailles)

Les murs de clôture sont autorisés s'ils ont une fonction de murs de soutènement. Ils peuvent être surmontés ou non d'un grillage à mailles, d'une grille de dessin sobre et simple, d'un lisse en bois.

Les murets de 0.30 m maximum sur lequel repose un grillage de clôture sont également autorisés.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1.50 mètre.

Les clôtures comprendront le cas échéant les réservations pour les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.



8- Nouveaux bâtiments d'exploitation agricole, extension des bâtiments agricoles existants, abris pour animaux

La construction des nouveaux bâtiments d'exploitation, l'extension de bâtiments existants devra se conformer aux recommandations suivantes :

- L'implantation sera, dans la mesure du possible, située à l'abri d'un mouvement naturel du sol ou d'un bouquet d'arbres. Pas de mouvements de terrains visibles en phase finale (exemple : talus atténués, lissés, enherbés).
- Le volume sera étudié en fonction des courbes de niveaux et pourra comporter un décrochement de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site ;
- Il n'y a pas de recommandation spéciale en ce qui concerne la pente des toitures qui aura cependant deux pans non inversés, et une passée de toiture sera réalisée pour apporter plus de légèreté au volume d'ensemble.
- Pour les abris pour animaux dont la surface au sol est inférieure à 20 m², il sera toléré une toiture à un pan à condition que la construction s'insère bien dans l'ensemble des bâtiments environnants.
- Les matériaux de couverture seront dans le ton général des toitures environnantes dans les tons de rouge vieilli, gris moyen. Eviter les teintes trop sombres.
- Les matériaux de remplissage en maçonnerie seront obligatoirement enduits dans des tons pierre ou sable.
- Les bardages divers pourront être admis à condition de faire l'objet d'une recherche architecturale particulière.

- Les parties métalliques pourront être peintes de couleur brune et les parties bois pourront être traitées par des produits d'imprégnation de teinte foncée ou peintes dans des tons neutres ou laissées naturelles.

III- Dispositions applicables aux bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial et à leurs abords identifiés au P.L.U au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux constructions patrimoniales identifiées au titre de l'article L 123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme

III-1- Dispositions générales préalables :

Le présent règlement s'applique :

- Aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans les zones agricoles, désignés au PLU (cf. plan de localisation) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial¹ et qui pourront faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ils sont identifiés par un cercle numéroté.
- Aux bâtiments identifiés au P.L.U. en éléments de paysage au titre de l'article L 123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme, reconnus comme étant représentatifs du patrimoine bâti rural de la Commune, et à protéger et à mettre en valeur à ce titre. Ils sont identifiés par un triangle numéroté.

Le présent règlement vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments (adaptation permanente et nécessaire au relief peu élevé mais chahuté du secteur, volumétries totalement adaptées à la pente, sobres, massives, fonctionnelles ; une architecture de matériaux issus du sol et du sous sol et de la forêt, une grande diversité de réponses liées à l'utilisation de ces matériaux), un traitement rustique des abords immédiats des constructions (cour de ferme plantée d'un arbre de haute tige, agrémentée d'un bassin).

D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessus, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines, sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- être sobres ; ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques.

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Le changement de destination lorsqu'il est autorisé par le règlement, a pour but d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exclusion de toute construction nouvelle, sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

¹ en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme (loi n° 2003-590 « Urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003).

— le garage se trouve à l'intérieur du volume existant mais on peut préconiser un garage commun à plusieurs logements : plusieurs voitures peuvent trouver leur place dans l'espace de la grange (au rez de chaussée ou à l'étage s'il y a un accès).

— si le volume doit être divisé en plusieurs logements, privilégier le partage vertical de façon à avoir les pièces de vie qui demandent un éclairage plus important et direct au rez de chaussée (elles donneront sur le jardin) et les chambres à l'étage ou sous toiture.

On évitera ainsi d'avoir à faire de grandes ouvertures en partie haute des bâtiments (types lucarnes, oteau et grands percements) qui dénatureraient le toit.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension. Dans toute la mesure du possible, 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).

A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

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. Leurs composantes essentielles (portes de grange et d'écurie, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. On privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné et que sa destination d'origine demeure intelligible.

Menuiseries, occultations, protections anti-effraction

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes de grange, d'écurie, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine. 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. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Enseignes

Dans le cas où la nouvelle destination (activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra faire l'objet d'une demande particulière, être sobre et de dimension limitée et respecter l'architecture, la composition du bâtiment ou de la partie de bâtiment. Elle ne peut être remplacée qu'après l'obtention d'une nouvelle autorisation, sur la base d'un nouveau dossier.

IV- Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France :

Des prescriptions particulières différentes des dispositions énoncées aux paragraphes précédents I à III, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

ANNEXE N° 1 DU REGLEMENT

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS (ARTICLE L.123-1- 8° DU CODE DE L'URBANISME)

En application des articles L.123-1 § 8° et R.123-11 § d du Code de l'urbanisme, le P.L.U. inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.423-1 et suivants du Code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (article R.123-10, 3e alinéa, du Code de l'urbanisme).

Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende.

N°	Destination	Bénéficiaire	Localisation	Superficie approximative	Parcelles concernées
E1	Création d'un parc de stationnement	Commune	Village	852 m ²	n° 568p
E2	Création d'un parc de stationnement	Commune	Village	704 m ²	n° 707p
E3	Création d'une voie (largeur réservée 8 m)	Commune	Pellaillon	1254 m ²	n° 20 - 648p

ANNEXE N° 2 DU REGLEMENT

LISTE DU BATIMENT AGRICOLE D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL
AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DES ARTICLES L 123-3-1 / R 123-
7 et R 123-12 §2° DU CODE DE L'URBANISME

N° du bâtiment repéré sur le document graphique du règlement	Nature du bâtiment	Localisation
1	Ancienne ferme désaffectée avec dépendances	Chaponnay – parcelles n° 394 et 395

ANNEXE N° 3 DU REGLEMENT

PATRIMOINE BATI IDENTIFIE A CONSERVER, REHABILITER, RESTAURER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1§ 7° DU CODE DE L'URBANISME

N° du bâtiment repéré sur le document graphique du règlement (triangle noir)	Nature du bâtiment	Localisation
1	Maison rurale en galets roulés et dépendances	Grande Grange – parcelle n° 619
2	Ancienne corps de ferme	Ville d'Or – parcelle n° 662
3	Ancien hangar de ferme	Grand Pré – parcelle n°
4	Ancienne ferme habitée et dépendances	Grange Brenier – parcelle n° 61
5	Ancienne ferme habitée et dépendances	Grange Brenier – parcelle n° 309
6	Ancienne ferme transformée en habitation avec dépendances à aménager	Mouyait – parcelle n° 499
7	Ancienne ferme pour partie réaménagée en habitation , comportant de nombreuses dépendances pouvant être aménagées	Grange de l'Aigle – parcelle n° 547
8	Ancienne ferme habitée avec de nombreuses dépendances à aménager	Château Renard – parcelle n° 303
9	Ancienne ferme habitée avec des dépendances à aménager	Grand Champ – parcelle n° 30
10	Ancienne ferme habitée et ses dépendances à aménager	Saint Jean le Fromental – parcelle n° 125
11	Ancienne ferme habitée et ses dépendances à aménager	Salarie et Bonne-Font – parcelle n° 172
12	Deux propriétés différentes avec des dépendances à aménager	Sautinet – parcelle n° 157 et 456
13		
14	Ancienne ferme et ses dépendances à aménager	Grand Pré – parcelle n° 510
15	Ancienne ferme et ses dépendances à aménager	Aux Sarres – parcelle n° 180
16	Ancienne ferme et ses dépendances à aménager	Aux Sarres – parcelle n° 165
17	Ancienne ferme et ses dépendances à aménager	Passaudière – les Grandes Côtes – parcelle n° 120 - 485
18	Ancienne ferme et ses dépendances à aménager	Chaponnay – parcelle n° 332
19	Ancienne ferme et ses dépendances à aménager	A la Guy – parcelle n° 370
20	Mairie	Le Village – parcelle n° 560
21	L'église	Le Village – parcelle n° 558
22	La cure	Le Village – parcelle n° 556
23	Maison de village	Le Village – parcelle n° 555
24	Maison de village	Le Village – parcelle n° 616 - 617
25	Maison de village	Le Village – parcelle n° 553
26	Maisons de village	Maison Vieille – parcelle n° 44
27	Auberge	Maison Vieille – parcelle n° 693
28	Maison de village	Maison Vieille – parcelle n° 632 - 633

N° du bâtiment repéré sur le document graphique du règlement (triangle noir)	Nature du bâtiment	Localisation
29	Ancienne ferme désaffectée	Chaponnay – parcelle n° 337
30	Ancienne ferme désaffectée avec dépendances	A la Guy – parcelle n° 373
31	Ancienne ferme désaffectée	Grange Saint Jean – parcelle n° 185

ANNEXE N° 4 DU REGLEMENT



PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES

BUREAU DE L'URBANISME
3EME ORIENTATION - 2EME BUREAU

RÉFÉRENCES A RAFFELER : CYMB

RFORDS

AFFAIRE SUIVIE PAR : C. YAH
TEL. 04 78 60 34 08

ARRETE N° 2000- 7415

LE PREFET DE L'ISERE,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 130-1 et R 130-1 relatifs aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;

VU l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Rhône-Alpes en date du 24 juin 1999 ;

VU l'avis du Directeur Régional de l'Agriculture et de la Forêt de la Région Rhône-Alpes en date du 21 juin 1999 ;

VU l'avis du Directeur Départemental de l'Équipement en date du 26 juillet 1999 ;

VU l'avis du Chef du Service Départemental de la Restauration des Terrains en Montagne en date du 14 octobre 1999 ;

VU l'avis du Directeur du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en date du 6 juillet 1999 ;

VU l'avis du Chef du Service Départemental de l'Office National des Forêts en date du 3 juin 1999 ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt ;

ARRETE

ARTICLE 1er - L'arrêté préfectoral n° 78-9877 est abrogé.

ARTICLE 2 - Les régions forestières figurant dans les articles énoncés ci-dessous font référence à la nomenclature de l'Inventaire Forestier National :

- 1 - Plaine du Bas Dauphiné
- 2 - Plateaux des Chambarans et des Bonnevaux
- 3 - Ile Crémieu
- 4 - Grésivaudan et Piedmonts
- 5 - Bas Drac et Matheysine
- 6 - Trièves - Beaumont
- 7 - Belledonne
- 8 - Vercors
- 9 - Chartreuse
- O - Oisans
- A - Haut Diois

La liste des communes correspondant à chaque région forestière est annexée au présent arrêté.

ARTICLE 3 - Sont dispensées de l'autorisation préalable conformément au quatrième alinéa de l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans les catégories décrites ci-dessous :

1ère catégorie : Les coupes rases de taillis quelle qu'en soit la surface dans les régions forestières suivantes : 1, 2, 3.

2ème catégorie : Les coupes rases de peupliers quelle qu'en soit la surface dans les régions forestières suivantes 1, 2, 3, 4 sous réserve d'une reconstitution à l'identique ou d'une substitution avec des essences feuillues nobles dans les trois ans qui suivent la coupe.

3ème catégorie : Sur l'ensemble du Département, les coupes rases de plantations résineuses arrivées à maturité quelle qu'en soit la surface sous réserve d'une reconstitution ou d'une substitution avec d'autres essences forestières adaptées à la station dans un délai maximum de trois ans.

4ème catégorie : Dans les régions forestières 1, 2, 3, les coupes qui conduisent à une substitution d'essences dans les taillis et taillis sous futaie.

5ème catégorie : Sur l'ensemble du Département, les coupes de jardinage à condition qu'elles laissent au moins deux tiers du volume initial tout en respectant un équilibre dans les différentes classes de diamètre.

6ème catégorie : Sur l'ensemble du Département, les coupes d'amélioration dans les futaies régulières feuillues et résineuses.

7ème catégorie : Les coupes de régénération (ensemencement et définitive) des peuplements réguliers de feuillus et résineux sous réserve d'une reconstitution par semis naturels ou par plantations dans un délai de deux ans à compter de la coupe définitive.

8ème catégorie : Les coupes effectuées sur les berges et dans le lit majeur des torrents, dans le cadre de l'entretien courant incombant aux riverains et réglementé par l'article n° 114 du Code Rural ;

ARTICLE 4 - Ces dispenses sont accordées sous réserve que les parcelles à exploiter ne soient pas situées dans :

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé,
- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
- les espaces naturels sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article L 142-11 du Code de l'urbanisme,
- les périmètres rapprochés de captage,
- les périmètres de protection des monuments historiques ou des bâtiments classés,
- les périmètres de protection des sites classés ou inscrits,
- les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP),

- les zones protégées par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB),
- les zones à risques inventoriées dans les Plans de Prévention des Risques (PPR).

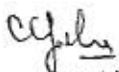
ARTICLE 5 - Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 3 et qui ne sont pas effectuées :

- soit dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé conformément aux dispositions des articles L 222-1 et suivants du Code Forestier,
- soit dans le cadre des dispositions du Livre I du Code Forestier;
- soit pour l'enlèvement d'arbres dangereux, chablis ou bois morts,

restent soumises à autorisation préalable conformément aux articles R 130-1 et R 130-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Isère, les Sous-Préfets de VIENNE et de LA TOUR-du-PIN, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, le Directeur Départemental de l'Équipement, le Commandant du Groupement de Gendarmerie de l'Isère sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

Pour ampliation,
Pour le Préfet et par délégation
l'attaché


Claudine YAHY

GRENOBLE, le 18 OCT. 2000

LE PREFET
Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général

Claude MORET

Liste des communes et des régions forestières correspondantes.

Code Commune	Nom Commune	Code Région	Nom Région	Code Région
38058	BREZINS	3826	Bièvre	2
38060	BRION	3826	Chambarans	2
38063	BURCIN	3811	Terres froides-Marches froides	2
38064	CESSIEU	3833	Terres froides-Marches froides	2
38065	CHABONS	3811	Terres froides-Marches froides	2
38069	CHAMPIER	3807	Bièvre	2
38074	CHANTESSE	3842	Chambarans	2
38076	CHAPELLE-DE-LA-TOUR	3833	Terres froides-Marches froides	2
38080	CHARANCIEU	3827	Terres froides-Marches froides	2
38082	CHARAVINES	3843	Terres froides-Marches froides	2
38086	CHASSELAY	3842	Chambarans	2
38089	CHASSIGNIEU	3843	Terres froides-Marches froides	2
38091	CHATEAUVILAIN	3804	Terres froides-Marches froides	2
38093	CHATENAY	3825	Bièvre	2
38094	CHATONNAY	3826	Terres froides-Marches froides	2
38098	CHELIEU	3843	Terres froides-Marches froides	2
38099	CHEVRIERES	3830	Chambarans	2
38102	CHEZENEUVE	3837	Terres froides-Marches froides	2
38105	CHIRENS	3845	Terres froides-Marches froides	2
38118	COLOMBE	3811	Bièvre	2
38121	COMMELLE	3807	Bièvre	2
38130	COTE-SAINT-ANDRE	3807	Bièvre	2
38136	CRACHIER	3804	Terres froides-Marches froides	2
38137	CRAS	3835	Chambarans	2
38141	CULIN	3828	Terres froides-Marches froides	2
38145	DIONAY	3830	Chambarans	2
38147	DOISSIN	3843	Terres froides-Marches froides	2
38148	DOLOMIEU	3833	Terres froides-Marches froides	2
38149	DOMARIN	3804	Terres froides-Marches froides	2
38152	ECLUSE	3828	Terres froides-Marches froides	2
38156	EPARRES	3804	Terres froides-Marches froides	2
38159	EYDOCHE	3811	Bièvre	2
38161	FARAMANS	3807	Bièvre	2
38162	FAVERGES-DE-LA-TOUR	3833	Terres froides-Marches froides	2
38167	FLACHERES	3811	Terres froides-Marches froides	2
38171	FORTERESSE	3826	Chambarans	2
38172	FOUR	3837	Terres froides-Marches froides	2
38174	FRETTE	3826	Bièvre	2
38180	GILLONNAY	3807	Bièvre	2
38182	GRAND-LEMPES	3811	Bièvre	2
38193	ISLE-D'ABEAU	3858	Terres froides-Marches froides	2
38194	IZEAUX	3823	Bièvre	2
38209	LENTIOL	3825	Chambarans	2
38211	LIEUDIEU	3828	Terres froides-Marches froides	2
38213	LONGECHENAL	3811	Bièvre	2
38218	MARCILLOLES	3825	Bièvre	2
38219	MARCOLLIN	3825	Bièvre	2
38221	MARNANS	3825	Chambarans	2
38222	MASSIEU	3827	Terres froides-Marches froides	2
38223	MALBEC	3804	Terres froides-Marches froides	2
38228	MERLAS	3827	Terres froides-Marches froides	2
38230	MEYRIE	3804	Terres froides-Marches froides	2
38231	MEYRIEU-LES-ETANGS	3828	Terres froides-Marches froides	2
38245	MONTAGNE	3830	Chambarans	2
38248	MONTAGNIEU	3833	Terres froides-Marches froides	2
38250	MONTCARRA	3833	Terres froides-Marches froides	2
38255	MONTFALCON	3825	Chambarans	2
38256	MONTFERRAT	3827	Terres froides-Marches froides	2
38257	MONTREVEL	3843	Terres froides-Marches froides	2
38263	MORETTE	3835	Chambarans	2
38267	MOTTIER	3807	Bièvre	2
38272	MURINAIS	3830	Chambarans	2
38274	NANTOIN	3807	Bièvre	2
38275	NERPOL-ET-SERRES	3842	Chambarans	2
38276	NIVOLAS-VERMELLE	3804	Terres froides-Marches froides	2