

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.

## **S O M M A I R E**

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
    - 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 m<sup>2</sup> 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 faîtage.

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 <sup>(1)</sup>.

### **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.

---

<sup>(1)</sup> « 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.