

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).

S O M M A I R E

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 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 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

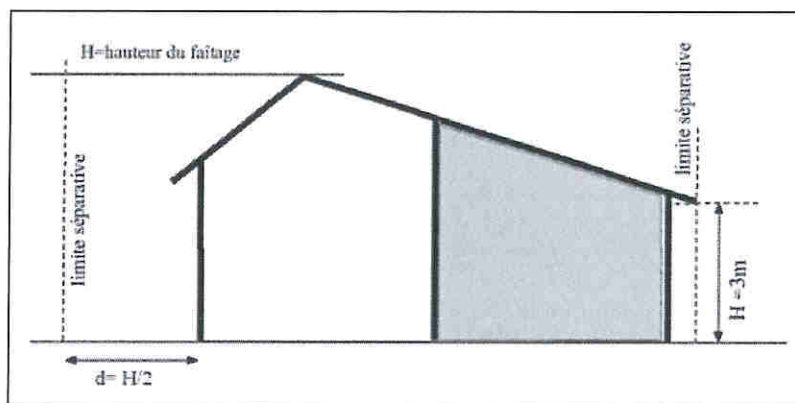
1- Les constructions, annexes fermées, extensions et abris ouverts pourront être édifiés :

- 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'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 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, 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

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.