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.

# S O M M A I R E


## 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 $m^2$.

  - 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 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 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.

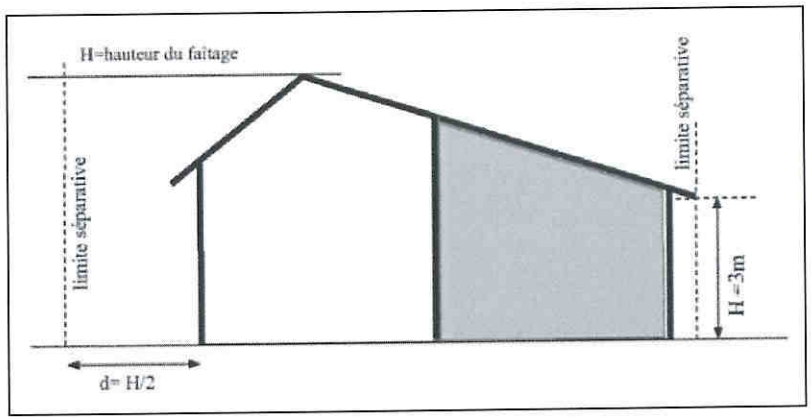
Il est recommandé d'implanter sa clôture en retrait d'un mètre minimum de l'alignement des voies pour faciliter le déneigement.

## 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 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 précédent, 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, 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)].

### 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.