COMMUNE DE DIONAY

PLAN LOCAL D'URBANISME



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 <u>un indice rg</u> : risques de glissement de terrains (aléa faible), <u>un indice Rg</u> : 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.
 - 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 demitour. 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 <u>un dispositif d'assainissement individuel autonome</u> 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 <u>filtre à sable non drainé</u>, ou celle <u>du filtre à sable drainé</u> 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.

<u>L'infiltration des eaux usées</u> 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.

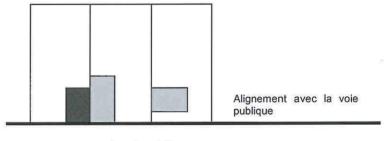
Le regroupement des constructions pour créer une seule filière d'épandage dimensionnée en conséquence sera autorisé ; chaque construction conservant ses propres pré-traitements.

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.



la voie publique

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.

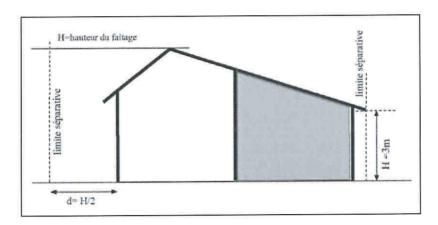
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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 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.



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'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 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.