

# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Chirens (38850)

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

PIECE N°2

## PIECE N° 4.1 Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal d'Approbation  
de la Modification  
Simplifiée N°2 du Plan  
Local d'Urbanisme.

En date du 17 mai 2021

Le maire,



Christine GUTTIN





## **SOMMAIRE**

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	3
CHAPITRE 1 : ZONE UA.....	5
CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	21
CHAPITRE 3 : ZONE UC .....	41
CHAPITRE 4 : ZONE UE.....	61
CHAPITRE 5 : ZONE UH .....	73
CHAPITRE 6 : ZONE UI.....	91
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	103
CHAPITRE 1 : ZONE AU.....	104
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	120
CHAPITRE 1 : ZONE A .....	121
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	137
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	138
TITRE V-ANNEXE.....	153
GLOSSAIRE.....	154



## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 1 - ZONE UA**

### **CHAPITRE 2 - ZONE UB**

### **CHAPITRE 3 - ZONE UC**

### **CHAPITRE 4 - ZONE UE**

### **CHAPITRE 5 - ZONE UH**

### **CHAPITRE 6 - ZONE UI**



## **CHAPITRE 1 : ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

*« La zone UA correspond au centre-bourg de la commune : centralité historique qui regroupe commerces, services et équipements. C'est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces ainsi que les équipements.*

*Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est définie sur la zone U A.*

*La zone UA est concernée par la présence de zones humides.*

*La zone U A est couverte par des secteurs « **pr1** » (repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4) soumis à dispositions particulières et correspondant au **périmètre de protection rapproché du captage du Puits du Marais de Chirens** destiné à l'alimentation en eau potable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV).*

***La zone UA est concernée par l'existence de risques naturels qui justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.***

*Il est également rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées. ».*

Article UA. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article UA. 3 : Accès et voiries Desserte par les réseaux

Article UA. 4 : Desserte par les réseaux

Article UA. 5 : Superficie minimale des terrains

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 U A. 12 : Stationnement

Article UA. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Article UA. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article UA. 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article UA. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **Article UA. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dans tous les secteurs :**

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestière,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et déchets,
- **Dans le secteur de l'OAP « Cœur de Village » identifié sur les documents graphiques 4-2-1 à 4-2-4, les constructions non autorisées à l'article UA2 sont interdites aussi longtemps que la CAPV n'a pas réalisé les travaux de la station d'épuration de Charavines.**

**Par ailleurs, dans le périmètre des zones humides reporté sur les documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU sont interdites :**

toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,

les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune,

**Dans les secteurs situés dans la zone de protection de captage, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et installations nécessaires à la protection du captage.**

***Pour information :***

- Dans les secteurs « pr1 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage du Puits du Marais de Chirens et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n <99/1107 en date du 12 février 1999.

**De plus dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « FI », sont interdits :

- Toute construction nouvelle non autorisée à l'article UA2,
- Tous travaux sur les constructions existantes non autorisés à l'article UA2.

## **Article UA. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Pour les éléments du patrimoine bâti** de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques n°4-2-1, n°4-2-2, n°4-2-3 et n°4-2-5 du PLU, ils sont soumis au permis de démolir. Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UA11,
- **Dans le secteur de l'OAP « Cœur de Village » identifié sur les documents graphiques 4-2-1 à 4-2-4**, les constructions et installations ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitées des constructions existantes d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher aussi longtemps que la CAPV n'a pas réalisé les travaux de la station d'épuration de Charavines.
- **Pour les opérations situées dans les secteurs délimités sur les documents graphiques du PLU n°4-2-1 à n°4-2-4, au titre de l'article L.123-1-5-16<sup>0</sup> du Code de l'Urbanisme**, les constructions à usage d'habitation à condition que :
  - En cas de réalisation d'un programme de 30 logements minimum, 20% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur les documents du règlement graphique.
  - Ce pourcentage s'applique :
    - aux mètres carrés de surface de plancher, y compris la surface de plancher existante.
    - soit à chaque autorisation d'urbanisme, soit aux opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

**Dans les secteurs situés dans la zone de protection des captages, sont autorisées et réglementées certaines occupations et utilisations du sol** : dans les secteurs « pr1 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage du Puits du Marais de Chirens et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n°99/1107 en date du 12 février 1999.

### **De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique 4-2-4 :**

Dans les secteurs indicés « FI », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées inférieures à 20m<sup>2</sup> nécessaires à des mises aux normes, notamment 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 zone interdite.
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,
  - les abris même fermés, les annexes et extensions des bâtiments d'habitation sur les façades non exposées aux risques, à condition que leur surface soit inférieure à 20m<sup>2</sup>;
  - les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

Dans les secteurs indicés « fil » et « fv ». sont autorisés sous conditions :

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel.

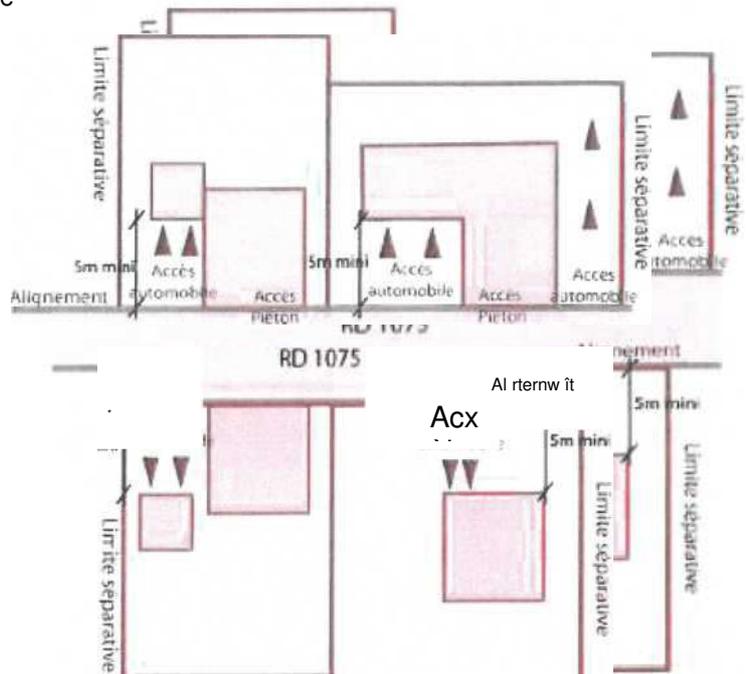
### **Article UA. 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

#### **1 - Accès**

- Les caractéristiques des accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas de division parcellaire, et sauf impossibilité liée à la configuration de l'unité foncière, un accès commun entre les lots issus de la division devra être réalisé.

- Pour des raisons de sécurité, le long de la RD 1075, les accès automobiles se situeront à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise publique.



## 2 - Voirie

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

## 3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## Article UA. 4 : Desserte par les réseaux

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Chirens.

### 2 - Assainissement

La compétence assainissement **des eaux usées** est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Chirens est rattachée.

La compétence assainissement **des eaux pluviales** est de la responsabilité de la commune.

## 2-1 - Eaux usées domestiques

### **La zone UA est totalement desservie par l'assainissement collectif**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur.

Le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront acceptées 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. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines doivent être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

## 2-2 - Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire. Le raccordement de ces établissements et le déversement de ces eaux usées se feront selon la réglementation en vigueur (notamment les articles L.1331-7-1 et L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et les prescriptions du règlement d'assainissement collectif.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur etc.) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement,

## 2-3 - Eaux pluviales

### **Définition**

*« On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. »*

### **Règle générale**

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysages, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

Sauf dérogations présentées dans le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, le déversement des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement.

## **3 - Réseau d'électricité**

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

## **Article UA. 5 : Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet

## Article UA. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cette disposition ne s'applique pas pour les voies privées.

### 1 – Définitions

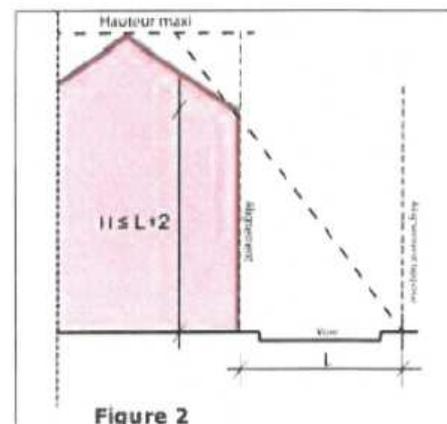
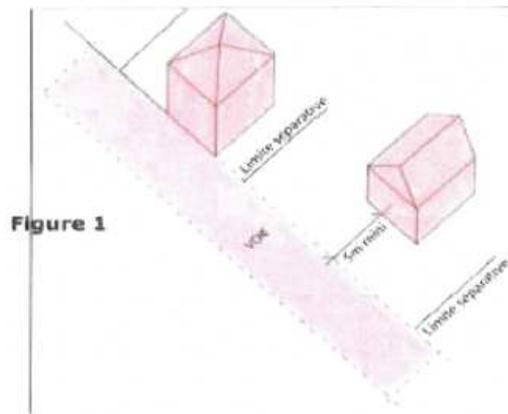
**Champ d'application** : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

**Limite d'application de la règle** : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.



### 2 - Règles générales

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement. Si les constructions s'implantent en retrait, celui-ci sera d'au minimum 5 mètres. **Figure 1**
- Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté moins 2 m ( $H < L + 2$  m). **Figure 2**



### 3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général.

#### Article UA. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les voies privées sont considérées comme des limites séparatives pour l'application de cet article.

##### 1 - Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

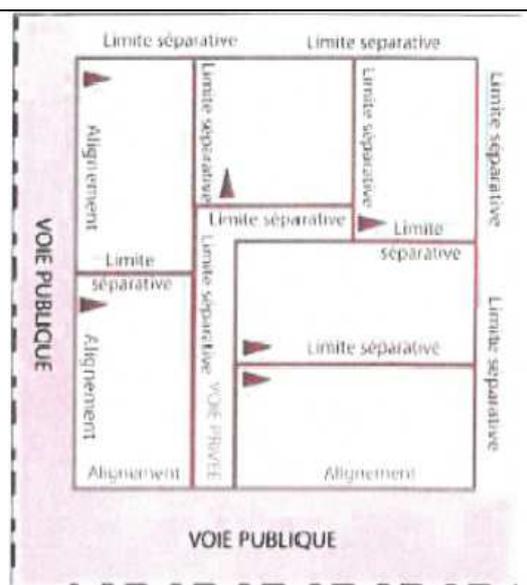
Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.

##### 2 - Règles générales :

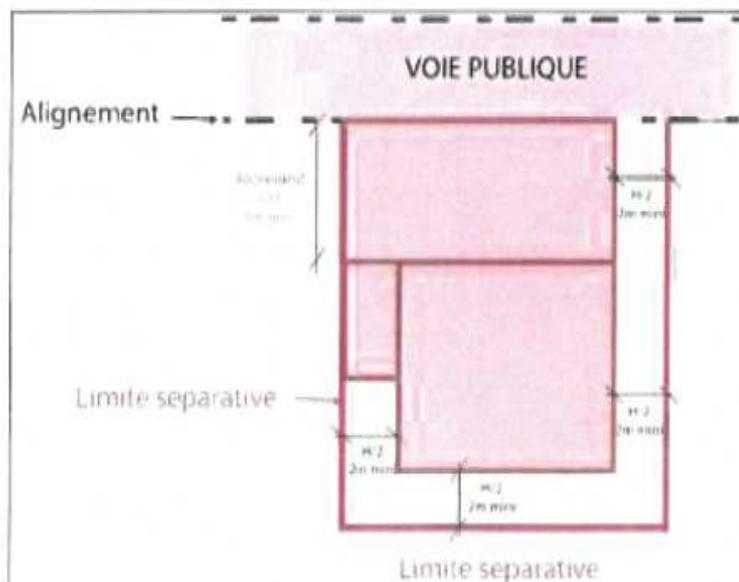
###### Figures 4 et 5 - Coupes C1/C2

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative ;

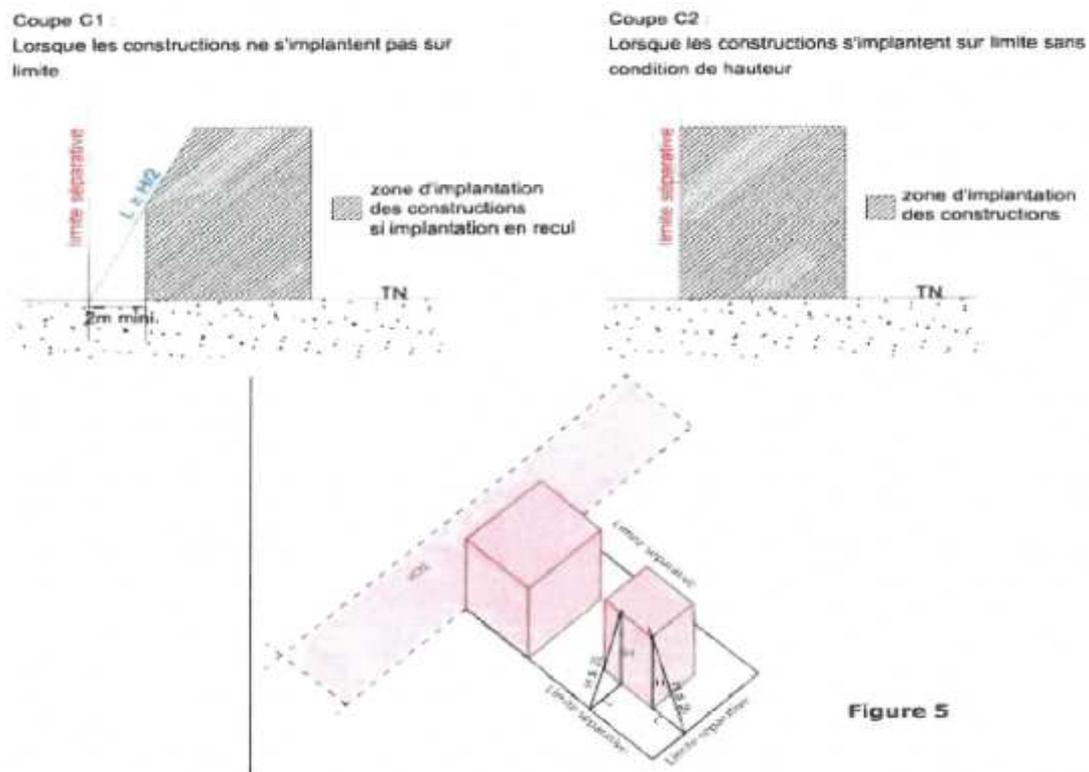


- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ( $L > H/2$  avec 2 m. mini.)



**Figure 4 :**  
illustration en plan  
des articles 6 et  
7 : règles  
générales

## Illustration des règles ci-dessus sous forme de coupes :



### 3 – Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Sans objet.

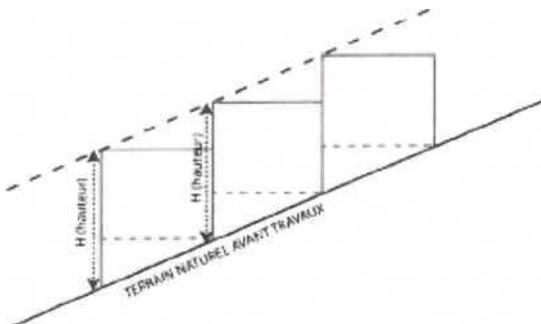
## Article UA. 9 : Emprise au sol des constructions

- **Dans les secteurs non soumis à la carte d'aléas**, il n'est pas édicté de règles particulières.
- Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :  
**Dans les secteurs indicés « fil »** : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder **50%** de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

## Article U A. 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 - Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux au droit de chaque point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*

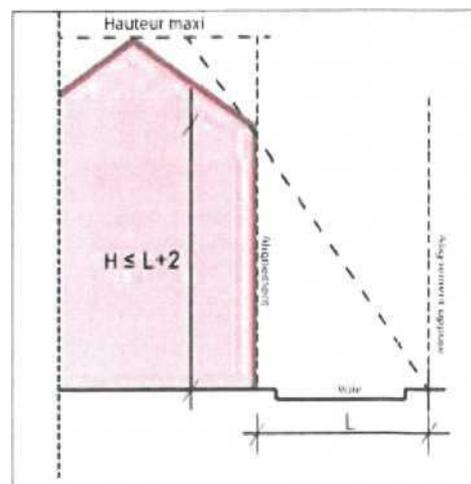


### 2 - Hauteurs relatives

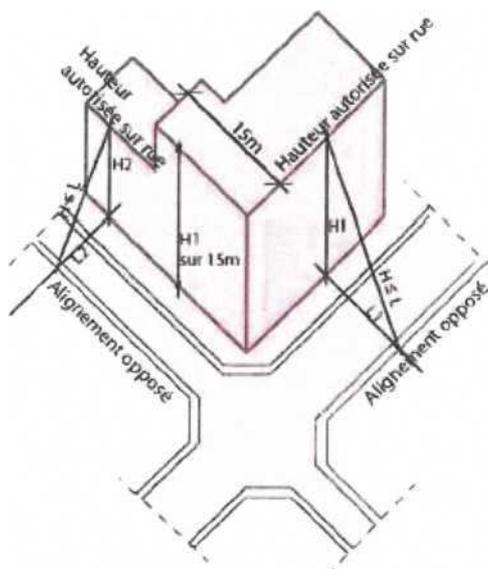
#### 2-1 - Par rapport aux voies

- La différence de niveaux entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 2 mètres ( $H < L+2$ )

**Figure 2.**



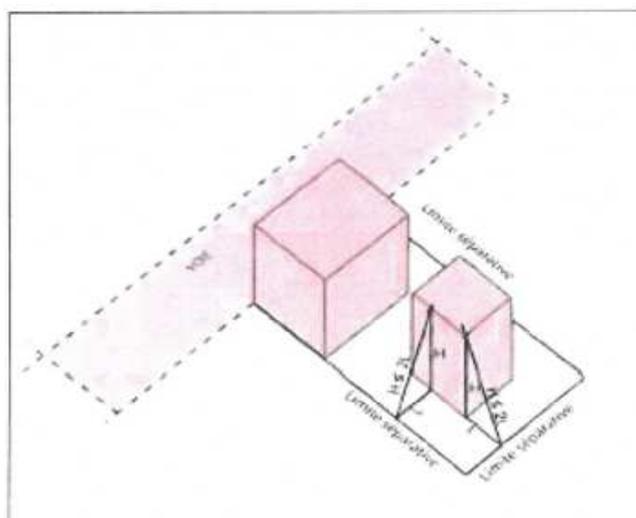
Toutefois, lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade édifée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul de la voie la plus large. **Figure 6**



**Figure 6**

### 2-2 - Par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2L$ ) **Figure 5**



**Figure 5**

### 3 - Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres** au faitage et **12 mètres** à l'acrotère.

#### **4 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### **1 - Dispositions générales**

*L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable.*

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre systématiquement tous les projets à l'architecte conseil.*

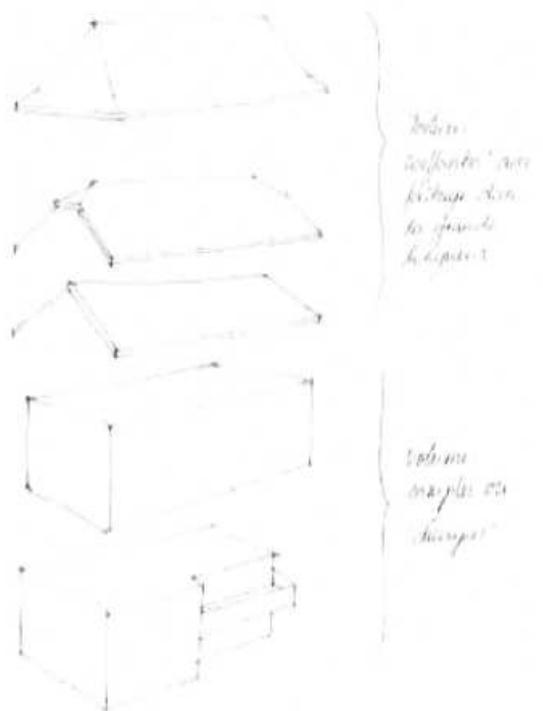
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses,... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

##### **2 - Implantation**

Les constructions s'implanteront parallèles ou perpendiculaires à la voie principale d'accès au terrain.

##### **3 - Volumes**

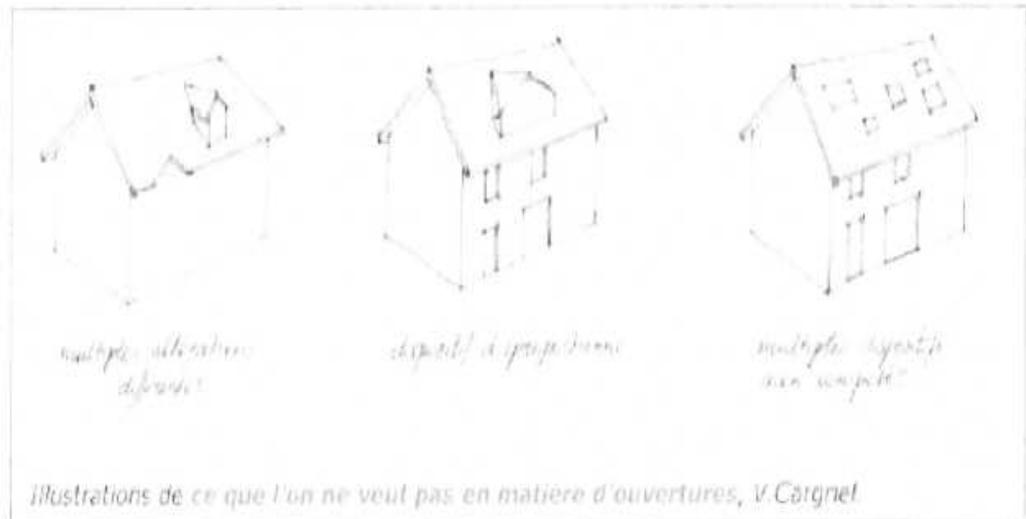
- Des volumes simples seront privilégiés, de caractéristiques et de dimensions se rapprochant de l'architecture traditionnelle.
- Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute- hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, sont à proscrire.



##### **4 - Toitures**

- En cas de toiture à pans, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum, avec une pente supérieure à 50%. Dans le tissu ancien où le corps de rue doit préserver les horizontales sur voirie, les faîtages seront obligatoirement orientés parallèlement à la voirie.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc.
- Dans le cas de toitures à pans, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires. Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'elles constituent un élément architectural de liaison entre des corps de bâtiments principaux.
- **Dispositions spécifiques en matière d'ouvertures** : Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire : les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture doivent être écartés. Les dimensions de ces altérations seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades.



## 5- Couvertures

- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Une fiche conseil est disponible en mairie.

## 6 - Façades

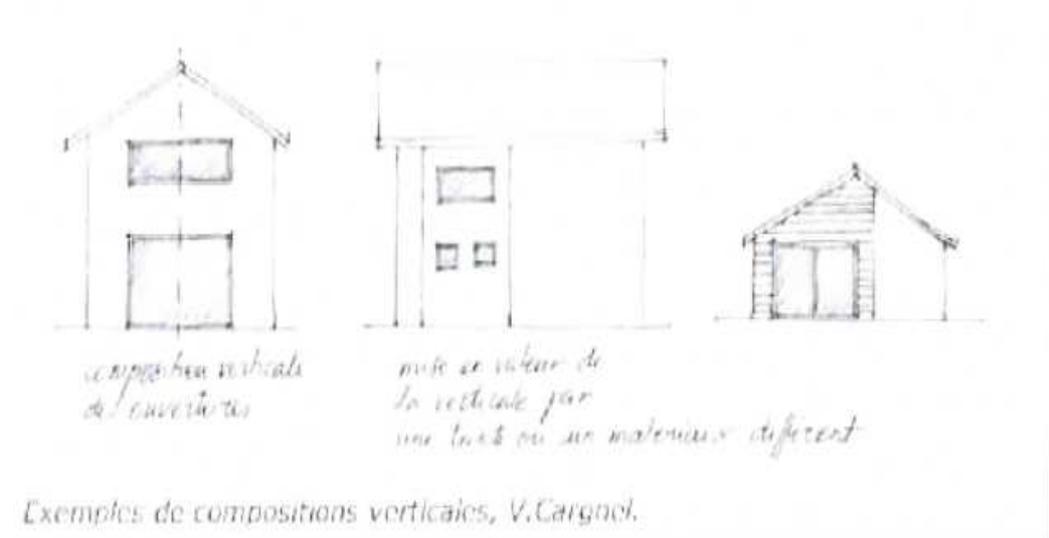
- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits ;
- L'homogénéité du front de rue et l'aspect architectural de la zone sont à privilégier ;
- La nature des enduits sera grattée ou frottée.

## 7 - Ouvertures et menuiseries

- Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment sera obligatoirement rectangulaire, plus haute que large. Cette prescription

n'interdit pas la réalisation de portes de garages, de vasistas, d'ouvertures techniques sur les parties annexes d'autres formes.

- D'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition verticale.



## **8 - Abords des constructions**

### **8-1 - Mouvements de terre**

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique (+ traitement végétalisé à ajouter). Il en est de même pour les murs de soutènement qui doivent s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

### **8-2 - Clôtures et portails**

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

- *Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales seront à privilégier.*
- *La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.*
- *Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre,...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.*
- *Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstruction des murs existants.*
- *La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.*
- *Les portails et portillons seront aussi simples que possibles et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.*

## **9 – Eléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU**

*L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1, 4-2-2, 4-2-3 et 4-2-5 du PLU. Sont distingués des constructions ou ensembles bâtis à protéger.*

Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

Les murs anciens ou vestiges des remparts repérés aux documents graphiques du PLU devront être maintenus sur 80% de leur linéaire au minimum, ou restaurés dans leur aspect original, sauf considération technique et/ ou de sécurité dûment justifiée.

## **10 - Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « fv » :

- Les accès aux constructions se feront par l'aval du bâtiment, En cas d'impossibilité technique, ils seront réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures de la construction.

## **Article U A. 12 : Stationnement**

### 1 - Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier du permis de construire.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

### 2 - Quantités requises

<b>Destination</b>	<b>Quantités requises</b>
<b>Habitations</b>	1 place minimum par tranche de 75 <sup>2</sup> de surface de plancher, sauf pour les logements locatifs sociaux pour lesquels il est exigé 1 place maximum par logement.  En dessus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux)
<b>Hébergements hôteliers</b>	1 place minimum pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place minimum par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	1 place minimum par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## **Article U A. 13 : Espaces libres et plantations**

---

### **1 - Généralités**

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **2 - Quantités requises**

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations doivent être regroupées, de préférence, en bosquets.

## **Article UA. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet

## **Article U A, 15 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

## **Article U A. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

En cas d'opération d'aménagement portant sur plus de 8 logements, le promoteur ou le lotisseur devront prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement fibre optique.

## **CHAPITRE 2 : ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

*« La zone UB est une zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel situé en périphérie du centre-bourg, regroupant la mixité et la diversité des fonctions urbaines de la commune (habitat collectif, logements sociaux, équipements) et destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements dans un objectif de confortement du centre-bourg et de densification aux abords de la RD. »*

*Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O AP) sont définies sur la zone U B.*

*La zone U B est couverte par des secteurs « **pr1** » (repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4) soumis à dispositions particulières et correspondant au **périmètre de protection rapproché du captage du Puits du Marais de Chirens** destiné à l'alimentation en eau potable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV).*

***La zone UB est concernée par l'existence de risques naturels qui justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.***

*D'autre part, une partie de la zone U B est concernée par le **périmètre de protection des monuments historiques modifié** de l'église de l'ancien Prieuré.*

*Enfin, certaines exploitations agricoles sont concernées par le **principe de réciprocité** qui précise que « 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».*

*La zone U B est également concernée par la présence de zones humides.*

*Il est également rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées. ».*

Article UB. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites  
Article UB. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières  
Article UB. 3 : Accès et voiries  
Article UB. 4 : Desserte par les réseaux  
Article UB. 5 : Superficie minimale des terrains  
Article UB. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
Article UB. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
Article UB. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Article U B. 9 : Emprise au sol des constructions  
Article UB. 10 : Hauteur maximale des constructions  
Article UB. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords  
Article UB. 12 : Stationnement  
Article UB. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés  
Article UB. 14 : Coefficient d'occupation du sol  
Article UB. 15 : Performances énergétiques et environnementales  
Article UB. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **Article UB. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dans tous les secteurs :**

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article UB2,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et déchets.

**Dans les secteurs situés dans la zone de protection de captage, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et installations nécessaires à la protection du captage.**

***Pour information :***

- Dans les secteurs « pr1 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage du Puits du Marais de Chirens et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n°99/1107 en date du 12 février 1999.

**Par ailleurs, dans le périmètre des zones humides reporté sur les documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU sont interdites :**

- toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
- les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune.

**De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 ,**

**Dans les secteurs indicés « FT1 », « FT2 », « FI », « FV », « FG » sont interdits :**

- Toute construction nouvelle non autorisée à l'article UB2,
- Tous travaux sur les constructions existantes non autorisés à l'article UB2.

**Dans les secteurs indicés « FG », sont en outre interdits :**

- Les travaux d'exhaussement ayant un impact sur le terrain,
- Les rejets des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol,
- Les bassins et piscines.

**Dans les secteurs indicés « FV », sont en outre interdits :**

- Les bassins et piscines.

## **Article UB. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **En zone UB, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- **Pour les opérations situées dans les secteurs délimités sur les documents graphiques du PLU n°4-2-1 à n°4-2-4, au titre de l' article L.123-1-5-16°** du Code de l'Urbanisme, les constructions a usage d'habitation à condition que :
  - En cas de réalisation d'un programme de 30 logements minimum, 30% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur les documents du règlement graphique.
  - Ce pourcentage s'applique :
    - aux mètres carrés de surface de plancher, y compris la surface de plancher existante.
    - soit à chaque autorisation d'urbanisme, soit aux opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.
- **Pour les Eléments de Paysage Protégés (groupements d'arbres ou haies)** repérés aux documents graphiques n°4-2-1, n°4-2-2, n°4-2-3 et n°4-2-5 et identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère ou écologique à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article UB13.

### **En zone UBc, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les logements afférents au Pôle de formation aux métiers de l'image et du son.

**Dans les secteurs situés dans la zone de protection des captages, sont autorisées et réglementées certaines occupations et utilisations du sol** : dans les secteurs « pr1 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage du Puits du Marais de Chirens et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n°9/1107 en date du 12 février 1999.

### **De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

**Dans les secteurs indicés « FT2 », « FT1 », « FV », « FG » et « FI ». sont autorisés sous conditions :**

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

En outre dans les secteurs indicés « FT2 » et « FI », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,
  - les abris même fermés, les annexes et extensions des bâtiments d'habitation sur les façades non exposées aux risques, à condition que leur surface soit inférieure à 20m<sup>2</sup> ;
  - les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.

En outre dans les secteurs indicés « FT2 », « FI » et « FG », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées inférieures à 20m<sup>2</sup> nécessaires à des mises aux normes, notamment 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 zone interdite.

En outre dans les secteurs indicés « FT2 », « FV », « FI » et « FG », sont autorisés sous conditions :

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

En outre dans les secteurs indicés « FT2 », « FI » et « FG », sont autorisés sous conditions :

les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

En outre dans les secteurs indicés « FT1 » et « FV », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - 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 zone interdite.

Dans les secteurs indicés « mi », sont autorisés sous conditions :

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 1m environ au-dessus du terrain naturel. Dans le cas des JOLIS, vérification des cotes de mise hors d'eau par nivellement topographique à faire réaliser par un géomètre. La cote du niveau d'eau correspond à 0,15m au-dessus du point le plus bas du chemin rural traversant de la CROIX DES RAMPEAUX aux BROSES ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 1m environ au-dessus du terrain naturel. Dans le cas des JOLIS, vérification des cotes de mise hors d'eau par nivellement topographique à faire réaliser par un géomètre. La cote du niveau d'eau correspond à 0,15m au-dessus du point le plus bas du chemin rural traversant de la CROIX DES RAMPEAUX aux BROSES.

Dans les secteurs indicés « fil » et « fv », sont autorisés sous conditions :

- « les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs indicés « fi2 », sont autorisés sous conditions :

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,30m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,30m environ au-dessus du terrain naturel.

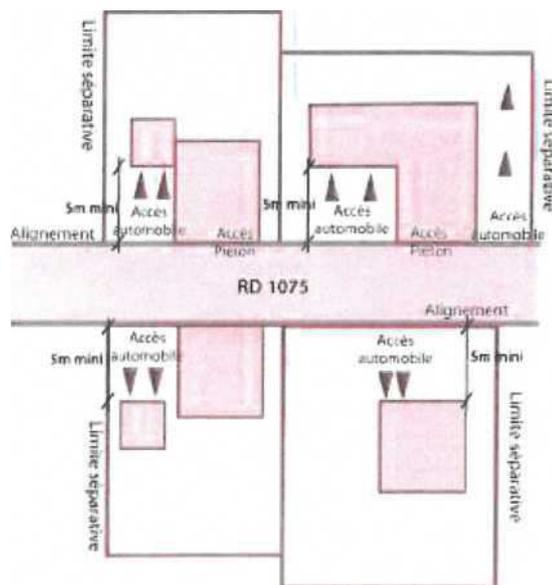
Dans les secteurs indicés « fqa » : les constructions pourront être autorisées si l'infiltration des eaux usées ou pluviales est possible ou s'il existe un exutoire pérenne apte à recevoir ces eaux.

### **Article UB 3 : Accès et voiries**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

#### **1 - Accès**

- Les caractéristiques des accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas de division parcellaire, et sauf impossibilité liée à la configuration de l'unité foncière, un accès commun entre les lots issus de la division devra être réalisé.
- Pour des raisons de sécurité, le long de la RD 1075, les accès automobiles se situeront à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise publique.



#### **2 - Voirie**

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

### **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **Article UB 4 : Desserte par les réseaux**

---

### **1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Chirens.

### **2 Assainissement**

La compétence assainissement **des eaux usées** est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Chirens est rattachée.

La compétence assainissement **des eaux pluviales** est de la responsabilité de la commune.

#### **2-1 - Eaux usées domestiques**

##### **Secteurs desservis par l'assainissement collectif**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur.

Le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront acceptées 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. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines doivent être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

##### **Secteurs non desservis par l'assainissement collectif**

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Un règlement pour l'assainissement non collectif a été mis en place.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

## 2-2 - Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire. Le raccordement de ces établissements et le déversement de ces eaux usées se feront selon la réglementation en vigueur (notamment les articles L.1331-7-1 et L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et les prescriptions du règlement d'assainissement collectif.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur etc.) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

## 2-3 - Eaux pluviales

### **Définition**

*« On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des Fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. »*

### **Règle générale**

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysages, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

Sauf dérogations présentées dans le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, le déversement des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement.

*Attention : en zone de risque « fga » des contraintes supplémentaires sont énoncées à l'article UB2.*

## **3 - Réseau d'électricité**

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

### **Article UB. 5 : Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

### **Article UB. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Cette disposition ne s'applique pas pour les voies privées.*

#### **1 - Définitions**

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des



constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

## **2 - Règles générales**

Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ( $H < L$ ). **Figure 7**

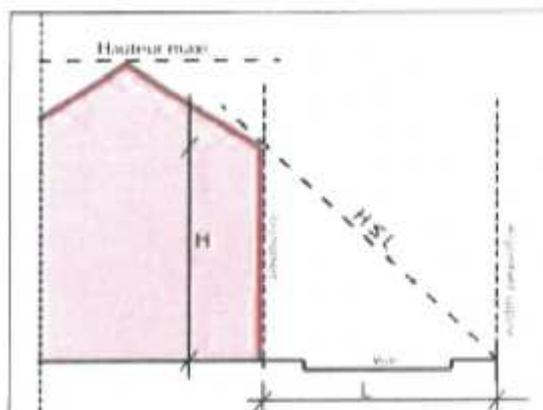


Figure 7

## **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général.
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 m, entre la margelle d'entrée de la piscine et l'alignement.

### **Article UB. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les voies privées sont considérées comme des limites séparatives pour l'application de cet article.

#### **1 Définitions**

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



## **2 - Règles générales :**

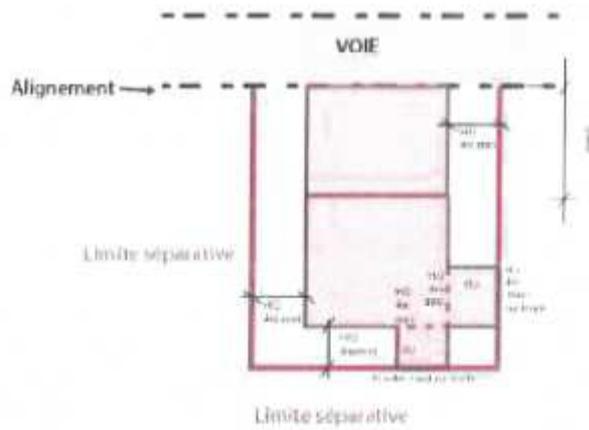
### **2-1 - Implantation sur la RD 1075 :**

- Sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées (**CAS 1-2-3**) :
  - soit sur une des limites séparatives aboutissant aux voies (**CAS 2 et coupe C2**) ;
  - soit sur les 2 limites séparatives latérales. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne pourra excéder 4 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'acrotère sur une des 2 limites. Au-delà de 4 m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ , avec 4 m. mini.) (**CAS 3 et coupe C4**) ;
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ , avec 4 m. mini.) (**CAS 1 et coupe C3**).
- Au-delà de 20 mètres, les constructions doivent être implantées (**CAS 1-2-3**) :
  - soit en limite à condition que leur hauteur soit inférieure à 4 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'acrotère. Au-delà de 4 m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ , avec 4 m. mini.) (**coupe C4**) ;
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ , avec 4 m. mini.) (**coupe C3**).

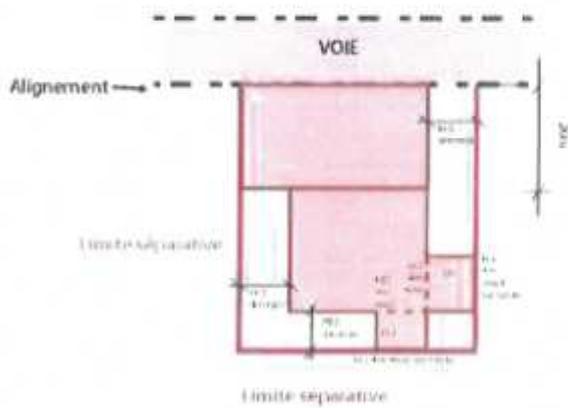
### **2-2 - Implantation sur les autres voies :**

- Sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées (CAS 1 et 2) :
  - soit sur une des limites séparatives aboutissant aux voies (**CAS 2 et coupe C2**) ;
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ , avec 4 m. mini.) (**CAS 1 et coupe C3**).
- Au-delà de 20 mètres, les constructions doivent être implantées (**CAS 1 et 2**) :
  - soit en limite à condition que leur hauteur soit inférieure à 4 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'acrotère. Au-delà de 4 m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ , avec 4 m. mini.) (**CAS 2 et coupe C4**) ;
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ , avec 4 m. mini.) (**CAS 1 et coupe C3**).

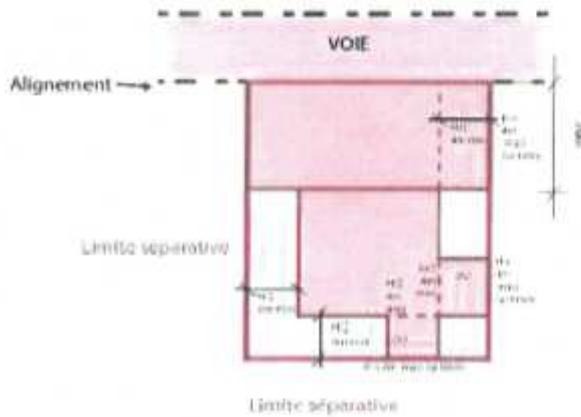
CAS 1 : implantation en retrait des 2 limites dans la bande de 20m, en limite ou en retrait au-delà



CAS 2 : implantation sur 1 limite dans la bande de 20m, en limite ou en retrait au-delà



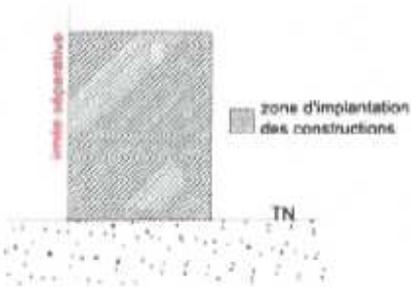
CAS 3 : implantation sur 2 limites dans la bande de 20m, en limite ou en retrait au-delà



## Illustration des règles ci-dessus sous forme de coupes

### Coupe C2 :

Lorsque les constructions s'implantent sur limite sans condition de hauteur



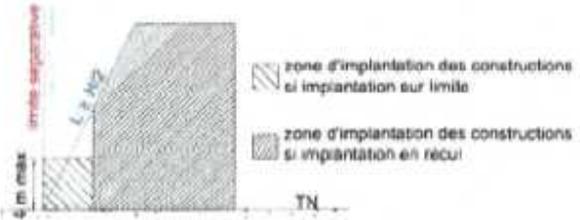
### Coupe C3 :

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite

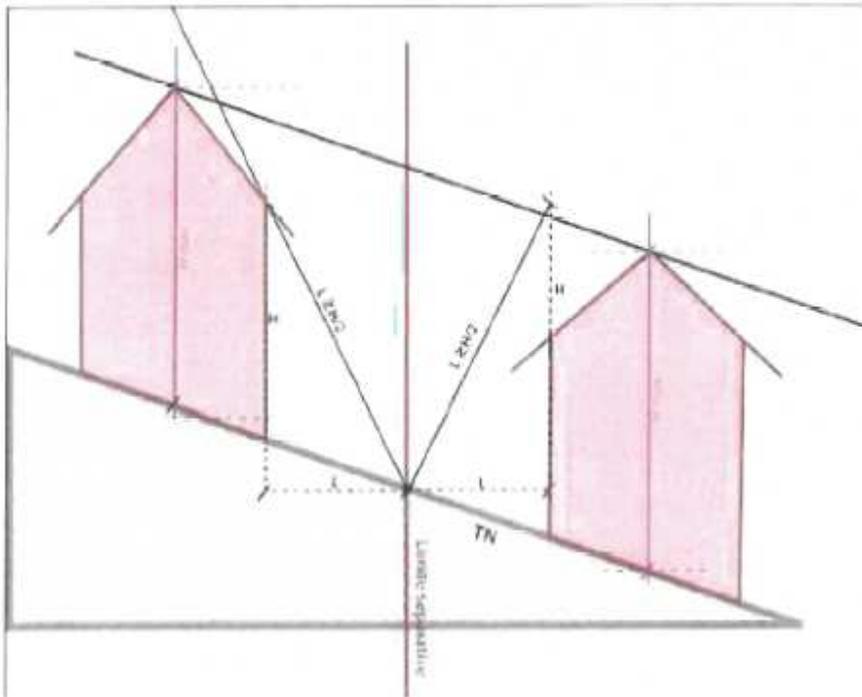


### Coupe C4 :

Lorsque les constructions s'implantent sur limite sur une hauteur de 4m maxi et en recul au delà



## Illustration des règles en situation de pente



### **3 - Dispositions particulières**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à un tiers de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres ( $L > H/3$ , avec 1,90 m mini)
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative, peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.

#### **Article UB. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **Article UB. 9 : Emprise au sol des constructions**

---

- **Dans les secteurs non soumis à la carte d'aléas**, il n'est pas édicté de règles particulières.
- **Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**
  - Dans les secteurs indicés « mi » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder **30%** de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.
  - Dans les secteurs indicés « fil » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder **50%** de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.
  - Dans les secteurs indicés « fi2 » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder **80%** de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

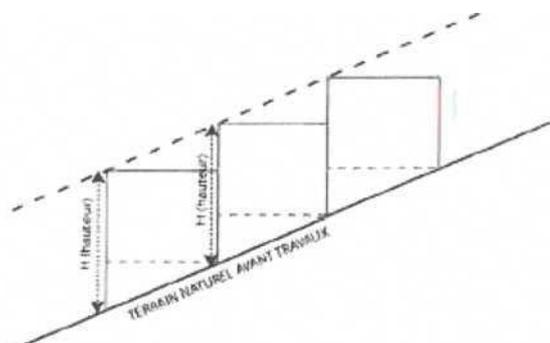
#### **Article UB. 10 : Hauteur maximale des constructions**

---

##### **1 - Définitions**

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux au droit de chaque point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Au dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*

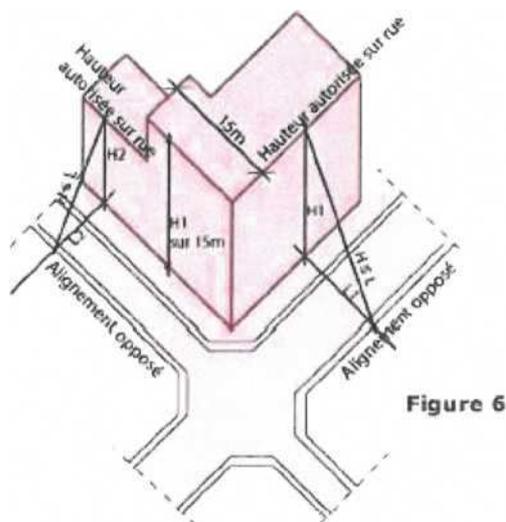
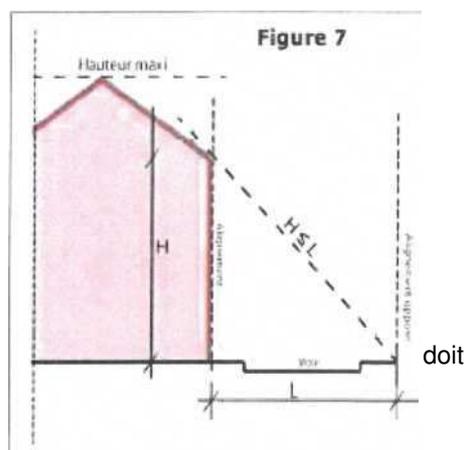
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du 77V sur un terrain en pente ;



## 2 - Hauteurs relatives

### 2-1 - Par rapport aux voies

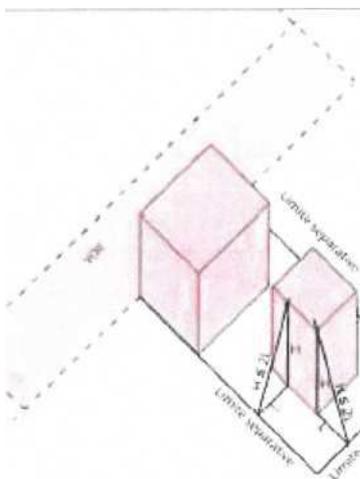
- La différence de niveaux entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ) Figure 7.
- Toutefois, lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade édifée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul de la voie la plus large. **Figure 6**



## 2-2 - Par rapport aux limites séparatives

Cas général :

La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2L$ ) **Figure 5**



**Figure 5**

Dispositions particulières

Concernant les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le triple de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 3L$ ).

### **3 - Hauteurs maximales**

- En zones UB et UBc, la hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au faîtage et **10 mètres** à l'acrotère ;
- En zone UBb, la hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres** au faîtage et **6 mètres** à l'acrotère.

### **4 - Dispositions particulières**

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **Article UB. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **1 - Dispositions générales**

*L'article RI 11-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable.*

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre systématiquement tous les projets à l'architecte conseil.*

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses,... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

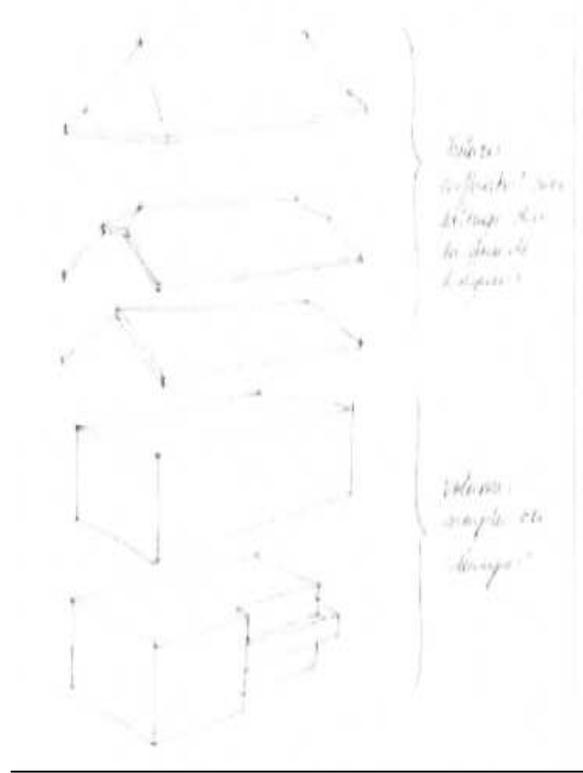
## 2 - Volumes

Des volumes simples seront privilégiés, de caractéristiques et de dimension se rapprochant de l'architecture traditionnelle.

Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, sont à proscrire.

## 3 - Toitures

- En cas de toiture à pans, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum, avec une pente supérieure à 50%.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10m<sup>2</sup>, ni pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc.
- Dans le cas de toitures à pans, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...); ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires. Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'elles constituent un élément architectural de liaison entre des corps de bâtiments principaux.
- **Dispositions spécifiques en matière d'ouvertures:** Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire : les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture doivent être écartés. Les dimensions de ces altérations seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades.



#### **4- Couvertures**

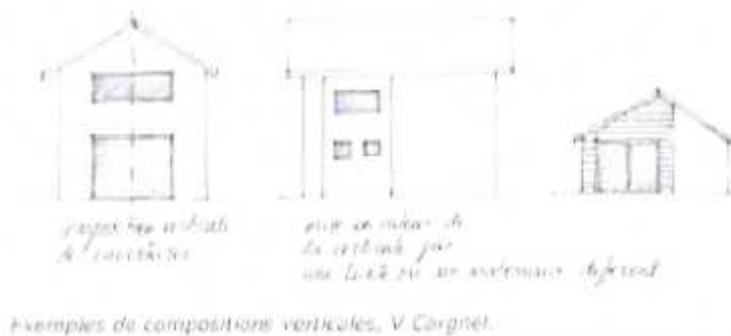
- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Une fiche conseil est disponible en mairie.

#### **5 - Façades**

- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits ;
- L'aspect architectural de la zone est à préserver.

#### **6 Ouvertures et menuiseries**

- Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive). Cette prescription n'interdit pas la réalisation de portes de garages,



de vastes formes d'ouvertures techniques sur les parties annexes d'autres formes.

- D'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition verticale.

#### **7 - Abords des constructions**

##### **7-1 - Mouvements de terre**

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique (+ traitement végétalisé à ajouter). Il en est de même pour les murs de soutènement qui doivent s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

##### **7-2 - Clôtures et portails**

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales seront à privilégier,
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdite.

- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstitution des murs existants.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

## **8 - Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « fv » :

- Les accès aux constructions se feront par l'aval du bâtiment. En cas d'impossibilité technique, ils seront réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures de la construction.

## **Article UB. 12 : Stationnement**

### 1 - Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier du permis de construire.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

### 2 - Quantités requises

Destination	Quantités requises
<b>Habitations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En dessous de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. il est exigé 1 place minimum par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- A partir de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. il est exigé 1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- Dans tous les cas, pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement,</li> <li>- Par ailleurs en dessus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux)</li> </ul>
<b>Hébergements hôteliers</b>	1 place minimum pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher

<b>Artisanat</b>	1 place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	1 place minimum par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## **Article UB. 13 : Espaces libres et plantations**

---

### **1 - Généralités**

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **2 - Quantités requises**

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations doivent être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Une surface minimum de **20% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces verts, engazonnés ou à des espaces libres dallés, pavés ou sablés** et les **espaces de pleine terre doivent représenter au moins 15% de l'unité foncière support du projet** (pouvant être compris dans les 20%).
- Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

### **3 - Modalités de réalisation**

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : les **surfaces perméables** non bâties qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse et éventuellement en stabilisé, aires de jeux ou encore cheminements piétons.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - les toitures et les façades végétalisées.

### **4 - Patrimoine végétal**

- **Lorsque ce sont des Eléments de Paysage Protégés (groupements d'arbres ou haies)**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
  - Les surfaces vertes ou boisées doivent être conservées sur au moins 90% de leur surface.
  - Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
    - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
    - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
    - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,

- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet,
- pour la gestion du risque d'inondation.

**Article UB. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

**Article UB. 15 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

**Article UB. 16 ; Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

En cas d'opération d'aménagement portant sur plus de 8 logements, le promoteur ou le lotisseur devront prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement fibre optique.

## **CHAPITRE 3 : ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

*« La zone UC est une zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel située en confortement des zones de hameaux anciens, composée très majoritairement d'habitat individuel isolé ou constitué sous forme de lotissement. Il s'agit des secteurs les plus éloignés des commerces, services et destinés à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements.*

*La zone UC comporte des sous-secteurs*

- *un sous-secteur limité « UCp », constitués d'un tissu strictement pavillonnaire, très lâche et très végétalisé. Ces secteurs isolés en zone naturelle ou agricole ont une qualité et un intérêt paysager avérés ;*
- *un sous-secteur « UCz » qui correspond à une partie de la zone UC située en ZNIEFF.*

*La zone UC est également couverte par des secteurs « pr1 » (repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4) soumis à dispositions particulières et correspondant au **périmètre de protection rapproché du captage du Puits du Marais de Chirens** destiné à l'alimentation en eau potable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV).*

*D'autre part, une partie de la zone UC est concernée par **les périmètres de protection des monuments historiques** de la Motte castrale du Chatelard et du château de Clermont.*

***La zone UC est concernée par l'existence de risques naturels qui justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.***

*Il est également rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées. »*

Article UC. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites  
Article UC. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières  
Article UC. 3 : Accès et voiries  
Article UC. 4 : Desserte par les réseaux  
Article UC.5 : Superficie minimale des terrains  
Article UC.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
Article UC.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
Article UC.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Article UC. 9 : Emprise au sol des constructions  
Article UC. 10 : Hauteur maximale des constructions  
Article UC. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords  
Article UC. 12 : Stationnement  
Article UC. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés  
Article UC. 14 : Coefficient d'occupation du sol  
Article UC. 15 : Performances énergétiques et environnementales  
Article UC. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **Article UC. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

### **En zone UC et UCP :**

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées aux commerces,
- Les constructions et installations liées aux exploitations forestières,
- Les constructions et installations à usage agricole non autorisées à l'article UC2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article UC2,
- Les constructions destinées à l'artisanat non autorisées à l'article UC2.

### **En zone UCz :**

- Toute construction nouvelle.

**Dans les secteurs situés dans la zone de protection de captage, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et installations nécessaires à la protection du captage.**

### ***Pour information :***

- Dans les secteurs « pr1 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage du Puits du Marais de Chirens et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n99/1107 en date du 12 février 1999.

**Par ailleurs, dans le périmètre des zones humides reporté sur les documents graphiques n°4-2-I à n°4-2-4 du PLU sont interdites :**

- toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
- les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune.

**De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

**Dans les secteurs indicés « FT1 », « FT2 », « FI », « FG » sont interdits :**

- Toute construction nouvelle non autorisée à l'article UC2,
- Tous travaux sur les constructions existantes non autorisés à l'article UC2.

**Dans les secteurs indicés « FG », sont en outre interdits :**

- Les travaux d'exhaussement ayant un impact sur le terrain,
- Les rejets des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol,
- Les bassins et piscines.

## **Article UC. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

### **En zone UC et UCp :**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole,
- Les activités artisanales, se déroulant à l'intérieur d'un bâtiment n'entraînant pas de nuisance pour le voisinage notamment par les bruits, les odeurs, les fumées ou une circulation ou un stationnement abusifs, sont autorisés, à concurrence d'une surface de planchers hors œuvre nette de 100 m<sup>2</sup> maximum,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique,
- **Pour les Eléments de Paysage Protégés (groupements d'arbres ou haies)** repérés aux documents graphiques n°4-2-1, n°4-2-2, n°4-2-3 et n°4-2-5 et identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère ou écologique à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article UC13.

### **En zone UCz :**

- L'aménagement, l'adaptation et la réfection des constructions existantes dans leur volume ainsi que leur extension dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à condition que l'emprise totale au sol des constructions n'excède pas 180m<sup>2</sup> ;
- Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien des espaces liés à la ZNIEFF, à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels et qu'ils soient compatibles avec les biotopes inventoriés.

### **D'autre part, pour les zones de protection des captages, sont autorisées et réglementées certaines occupations et utilisations du sol :**

- Dans les secteurs « pr1 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage du Puits du Marais de Chirens et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n°99/1107 en date du 12 février 1999.

### **De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « FT2 », « FT1 », « FG » et « FI », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

En outre dans les secteurs indicés « FT2 » et « FI », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,
  - les abris même fermés, les annexes et extensions des bâtiments d'habitation sur les façades non exposées aux risques, à condition que leur surface soit inférieure à 20m<sup>2</sup>;
  - les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.

En outre dans les secteurs indicés « FT2 », « FI » et « FG », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées inférieures à 20m<sup>2</sup> nécessaires à des mises aux normes, notamment 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 zone interdite.

En outre dans les secteurs indicés « FT2 », « FI » et « FG », sont autorisés sous conditions :

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

En outre dans les secteurs indicés « FT2 », « FI » et « FG », sont autorisés sous conditions :

- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

En outre dans les secteurs indicés « FT1 », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - 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 zone interdite.

Dans les secteurs indicés « ft », « fil » et « fv », sont autorisés sous conditions :

- les travaux sur (es constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs indicés « fqa » : Les constructions pourront être autorisées si l'infiltration des eaux usées ou pluviales est possible ou s'il existe un exutoire pérenne apte à recevoir ces eaux.

Dans les secteurs indicés « fqb » :

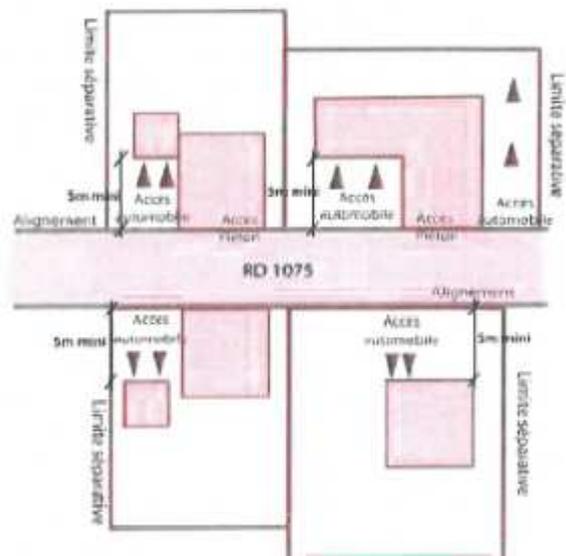
- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles n'infiltrent pas d'eau dans les sols.
- Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, le pétitionnaire devra mettre en place les solutions pour tamponner les débits d'eaux pluviales (stockage régulé sans infiltration) avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou avant rejet dans le milieu naturel sans concentration des eaux, à l'identique de la situation « naturelle » des ruissellements de surface avant projet.

### **Article UC. 3 : Accès et voiries**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

#### **1 - Accès**

- Les caractéristiques des accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas de division parcellaire, et sauf impossibilité liée à la configuration de l'unité foncière, un accès commun entre les lots issus de la division devra être réalisé.
- Pour des raisons de sécurité, le long de la RD 1075, les accès automobiles se situeront à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise publique.



#### **2 - Voirie**

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

### **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **Article UC, 4 : Desserte par les réseaux**

---

### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Chirens.

### **2 - Assainissement**

La compétence assainissement **des eaux usées** est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Chirens est rattachée.

La compétence assainissement **des eaux pluviales** est de la responsabilité de la commune.

#### **2- 1 - Eaux usées domestiques**

##### **Secteurs desservis par l'assainissement collectif**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur.

Le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront acceptées 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. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines doivent être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

##### **Secteurs non desservis par l'assainissement collectif**

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Un règlement pour l'assainissement non collectif a été mis en place.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

#### **2-2 - Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire. Le raccordement de ces établissements et le déversement de ces eaux usées se feront selon la réglementation en vigueur (notamment les articles L.1331-7-1 et L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et les prescriptions du règlement d'assainissement collectif.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur etc.) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

### 2-3 - Eaux pluviales

#### **Définition**

*« On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. »*

#### **Règle générale**

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysages, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

Sauf dérogations présentées dans le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, le déversement des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement.

*Attention : en zone de risque « fga » des contraintes supplémentaires sont énoncées à l'article UC2.*

### **3 - Réseau d'électricité**

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

#### **Article UC. 5 : Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet

## Article UC. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Cette disposition ne s'applique pas pour les voies privées.*

### 1 - Définitions

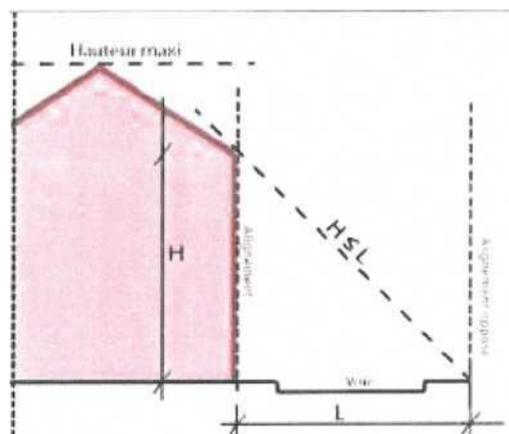
Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.



### 2 - Règles générales

Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ( $H \leq L$ ). **Figure 7**



### 3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général.
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 m, entre la margelle d'entrée de la piscine et l'alignement.

## Article UC. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1 - Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



### 2 - Règles générales :

Les constructions doivent être implantées **Figure 9** :

- soit sur les limites séparatives à condition que leur hauteur soit inférieure à 4 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'acrotère et leur longueur inférieure à 8 m sur chacune des limites ; au-delà de 4 m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ , avec 4 m. mini.) (**coupe C4**) ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ , avec 4 m mini.) (**coupe C3**).

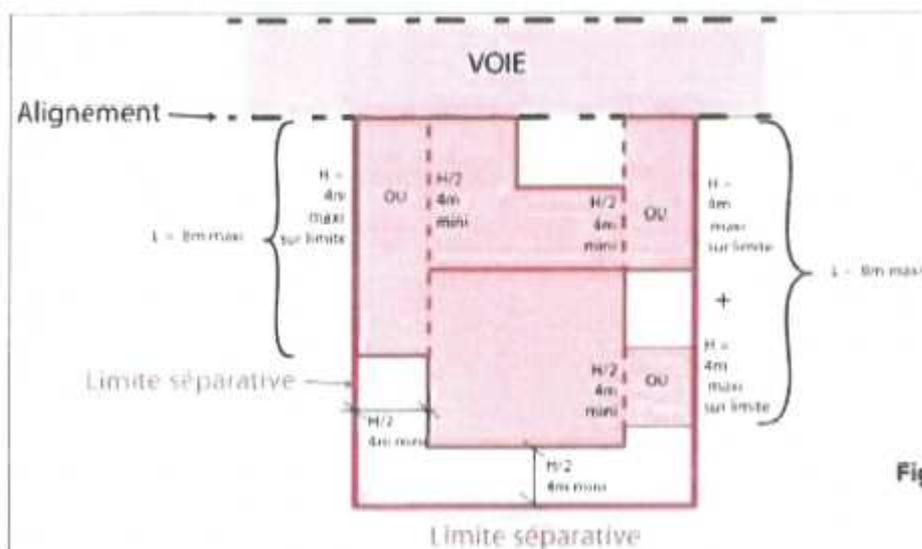
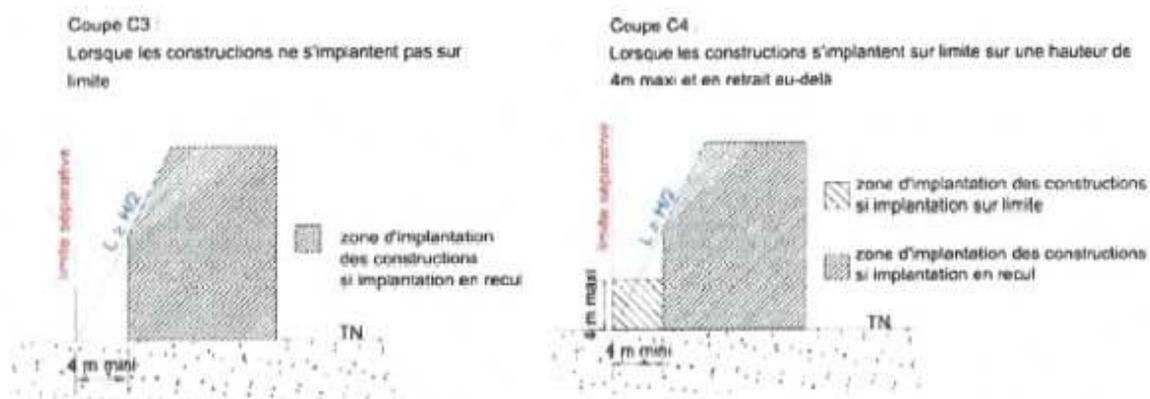
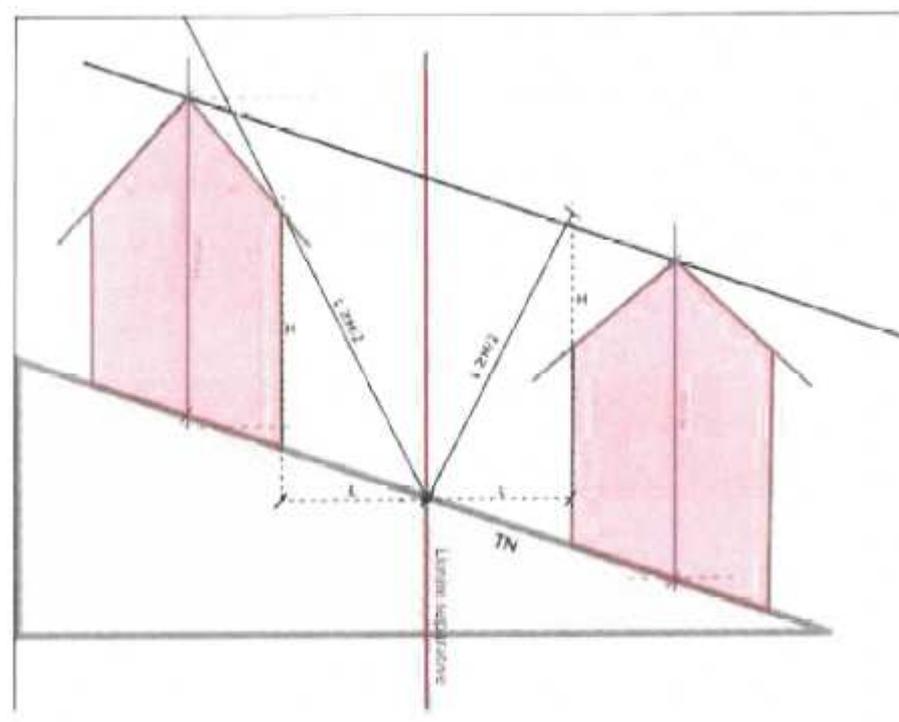


Figure 9

### Illustration des règles ci-dessus sous forme de coupes :



### Illustration des règles en situation de pente



### 3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative, peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.

## **Article UC. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.

## **Article UC. 9 : Emprise au sol des constructions**

---

### **Dans les secteurs non soumis à la carte d'aléas**

Sans objet

### **Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

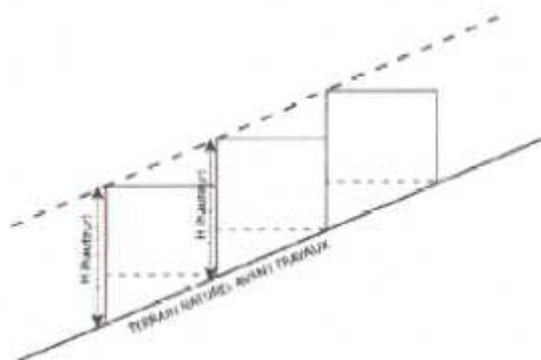
Dans les secteurs indicés « ft » et « fi1 » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 50% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

## **Article UC. 10 : Hauteur maximale des constructions**

---

### **1 - Définitions**

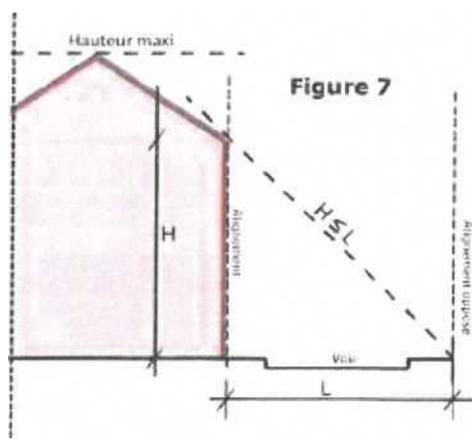
- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux au droit de chaque point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Au dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*
- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



## 2 - Hauteurs relatives

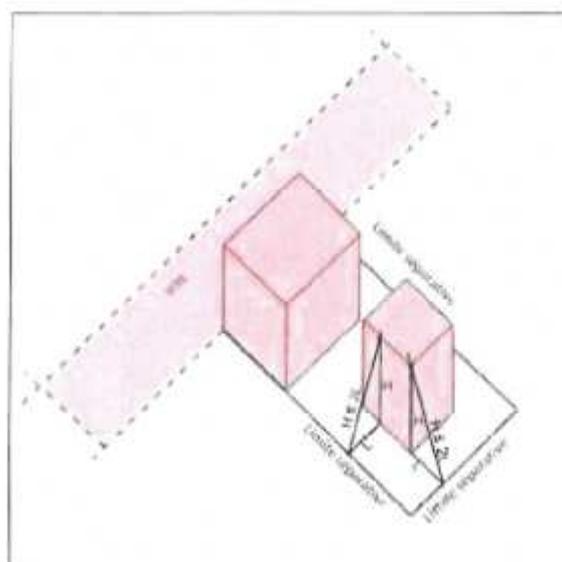
### 2-1 - Par rapport aux voies

La différence de niveaux entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ). **Figure 7**



### 2-2 - Par rapport aux limites séparatives

La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2L$ ). **Figure 5**



## 3 - Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** au faîtage et **8,5 mètres** à l'acrotère.

## 4 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **Article UC. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

### **1 - Dispositions générales**

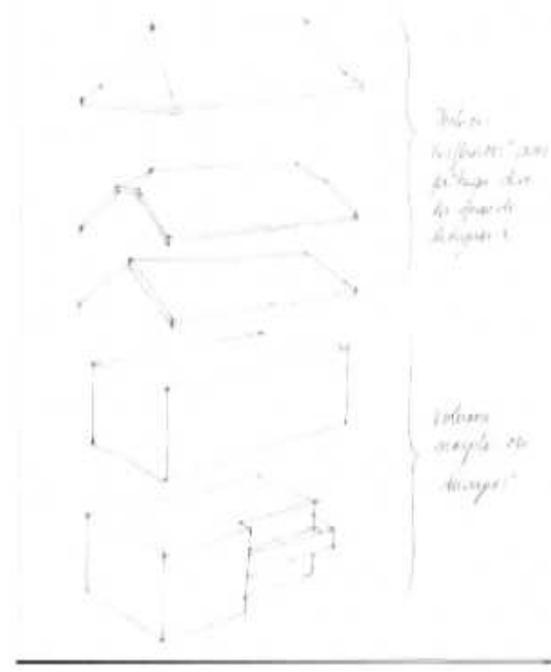
L'article RI 11-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre systématiquement tous les projets à l'architecte conseil.*

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses,... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

### **2 - Volumes**

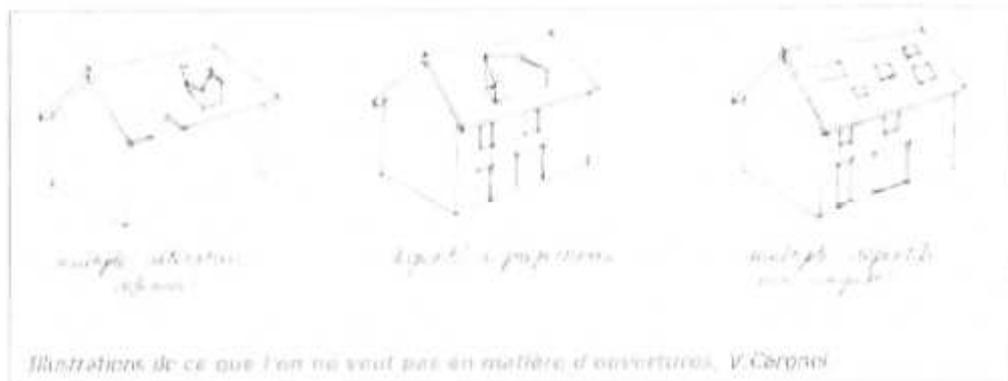
- Des volumes simples seront privilégiés, de caractéristiques et de dimension se rapprochant de l'architecture traditionnelle.
- Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, sont à proscrire.



### **3 - Toitures**

- En cas de toiture à pans, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum, avec une pente supérieure à 50%.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10m<sup>2</sup>
- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc.
- Dans le cas de toitures à pans, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires. Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'elles constituent un élément architectural de liaison entre des corps de bâtiments principaux.

- **Dispositions spécifiques en matière d'ouvertures** : Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire : les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture doivent être écartés. Les dimensions de ces altérations seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades.



#### **4- Couvertures**

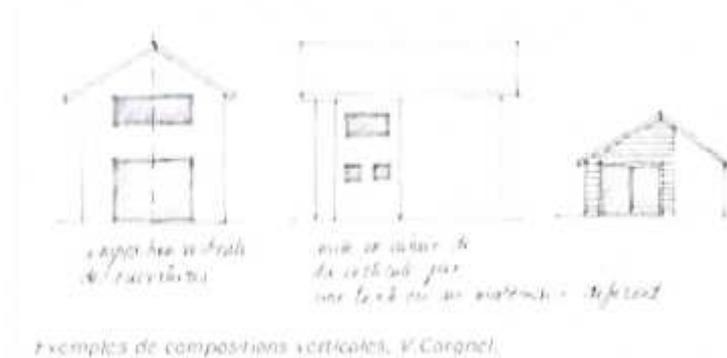
- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Une fiche conseil est disponible en mairie.

#### **5 - Façades**

- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits ;
- L'aspect architectural de la zone est à préserver.

#### **6 - Ouvertures et menuiseries**

- Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive). Cette prescription n'interdit pas la réalisation de portes de garages, de vasistas, d'ouvertures techniques sur les parties annexes d'autres formes.
- D'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition verticale.



## **7 - Abords des constructions**

### 7-1 - Mouvements de terre

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique (+ traitement végétalisé à ajouter). Il en est de même pour les murs de soutènement qui doivent s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

### 7-2 - Clôtures et portails

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales seront à privilégier.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstitution des murs existants.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures,

## **8 - Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « ft », « fv » :

- Les accès aux constructions se feront par l'aval du bâtiment. En cas d'impossibilité technique, ils seront réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures de la construction.

## **Article UC. 12 : Stationnement**

---

### 1 - Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier du permis de construire.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## 2 - Quantités requises

Destination	Quantités requises
<b>Habitations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- En dessous de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li><li>- A partir de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li><li>- Dans tous les cas, pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement,</li><li>- Par ailleurs en dessus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux)</li></ul>
<b>Hébergements hôteliers</b>	1 place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	1 place minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **Article UC, 13 : Espaces libres et plantations**

---

#### **Généralités**

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **1 - Quantités requises**

- En toutes zones :
  - Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations doivent être regroupées, de préférence, en bosquets.
  - Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

- **En zone UC**, une surface minimum de **50% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces verts, engazonnés ou à des espaces libres dallés, pavés ou sablés et les espaces de pleine terre** (compris dans les espaces verts) représenteront un minimum de **35% de l'unité foncière**.
- **En zone UCp**, une surface minimum de **80% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces verts, engazonnés ou à des espaces libres dallés, pavés ou sablés et les espaces de pleine terre** (compris dans les espaces verts) représenteront un minimum de **60% de l'unité foncière**.

### **3 - Modalités de réalisation**

- Les espaces de pleine terre comprennent : les **surfaces perméables** non bâties qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse et éventuellement en stabilisé, aires de jeux ou encore cheminements piétons.
- Les espaces verts comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - les toitures et les façades végétalisées.

### **4 - Patrimoine végétal**

- **Lorsque ce sont des Eléments de Paysage Protégés (groupements d'arbres ou haies)**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
  - Les surfaces vertes ou boisées doivent être conservées sur au moins 90% de leur surface.
  - Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
    - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
    - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
    - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
    - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet,
    - pour la gestion du risque d'inondation.

### **Article UC. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet

**Article UC. 15 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

**Article UC. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

En cas d'opération d'aménagement portant sur plus de 8 logements, le promoteur ou le lotisseur devront prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement fibre optique.



## **CHAPITRE 4 : ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

*« La zone UE est une zone équipée, réservée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Elle comprend notamment :*

*- un sous-secteur UEb qui correspond à la zone d'équipements afférente au collège créée par Révision Simplifiée du POS en 2011. Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'installations nécessaires aux services publics ou collectifs liées au fonctionnement du collège.*

*- un sous-secteur UEc réservé à la production d'un pôle de formation cinématographique sur le site Christaud : il s'agit d'une zone de mixité urbaine réservée à l'accueil de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou collectifs liées au Pôle de formation de l'image et du son ainsi que des constructions à usage de logements liées à son fonctionnement.*

*D'autre part, une partie de la zone UE est concernée par **le périmètre de protection des monuments historiques modifié** de l'église de l'ancien Prieuré.*

***La zone UE est également concernée par l'existence de risques naturels qui justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.***

*Il est également rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées. ».*

Article UE. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article UE. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article UE. 3 : Accès et voiries

Article UE. 4 : Desserte par les réseaux

Article UE. 5 : Superficie minimale des terrains

Article UE. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article

UE. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UE. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UE. 9 : Emprise au sol des constructions

Article UE. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article UE. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UE. 12 : Stationnement

Article UE. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Article UE. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article UE. 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article UE. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **Article UE. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Dans la zone UE sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations liées à usage agricole ou forestières,
- Les constructions destinées aux commerces,
- Les constructions destinées à l'habitation non autorisées à l'article UE2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article UE2.

Dans le sous-secteur UEc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles autres que celles situées dans le volume des bâtiments existants;
- Tous les travaux qui ne résultent pas d'une réhabilitation du site dans le respect des principes architecturaux du bâtiment existant.

## **Article UE. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Dans la zone UE et le sous-secteur UEb sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les logements à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif présents sur la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique,
- Pour les Espaces Boisés Classés, repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-5, ils doivent respecter les conditions définies à l'article UE13.

Dans le sous-secteur UEc sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif,
- Les logements à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements présents sur la zone.

### **De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « fqa » : les constructions pourront être autorisées si l'infiltration des eaux usées ou pluviales est possible ou s'il existe un exutoire pérenne apte à recevoir ces eaux.

### **Article UE. 3 : Accès et voiries**

---

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

### **Article UE. 4 : Desserte par les réseaux**

---

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Chirens.

#### **2 - Assainissement**

La compétence assainissement **des eaux usées** est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Chirens est rattachée.

La compétence assainissement **des eaux pluviales** est de la responsabilité de la commune.

##### 2-1 - Eaux usées domestiques

#### **Secteurs desservis par l'assainissement collectif**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur.

Le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront acceptées 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. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines doivent être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

#### **Secteurs non desservis par l'assainissement collectif**

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Un règlement pour l'assainissement non collectif a été mis en place.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

##### 2-2 - Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire. Le raccordement de ces établissements et le déversement de ces eaux usées se feront selon la réglementation en vigueur (notamment les articles L.1331-7-1 et L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et les prescriptions du règlement d'assainissement collectif.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur etc.) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

## 2-3 - Eaux pluviales

### **Définition**

*« On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. »*

### **Règle générale**

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysages, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

Sauf dérogations présentées dans le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, le déversement des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement.

*Attention : en zone de risque « fga » des contraintes supplémentaires sont énoncées à l'article UE2.*

## **3 - Réseau d'électricité**

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

### **Article UE. 5 : Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

### **Article UE. 6 : publiques Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Cette disposition ne s'applique pas pour les voies privées.*

## **1 - Définitions**

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment



## **2 - Règles générales**

- En zone UE et dans le sous secteur UEc :
  - Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ( $L > H$ ),
- Et**
- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement.
- **En zone UEb** : les constructions doivent s'implanter :
  - soit à l'alignement,
  - soit avec un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement,
  - soit sur la ligne d'implantation définie au document graphique. Dans ce cas, il est imposé qu'au moins 75% du bâtiment soit implantée sur cette ligne.

## **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **Article UE. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les voies privées sont considérées comme des limites séparatives pour l'application de cet article.*

## **1 - Définitions**

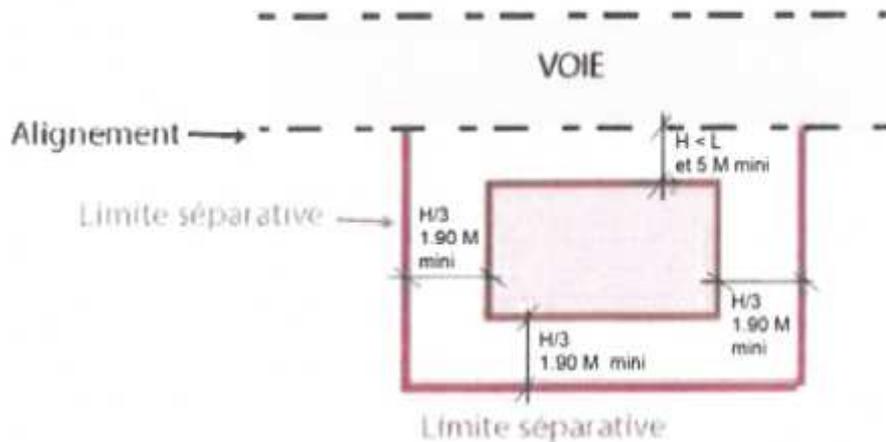
**Champ d'application** : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

**Limite d'application de la règle** : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



## **1 - Règles générales**

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres ( $L > H/3$ , avec 1,90 m. mini.).



### **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **Article UE. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas édicté de règles particulières.

#### **Article UE. 9 : Emprise au sol des constructions**

---

Il n'est pas édicté de règles particulières.

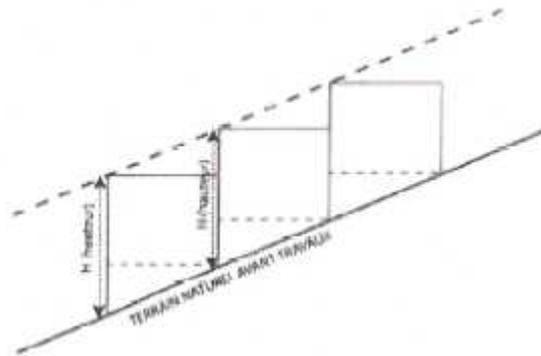
#### **Article UE. 10 : Hauteur maximale des constructions**

---

##### **1 - Définitions**

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux au droit de chaque point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Hormis dans les zones couvertes par un PPR, le terrain naturel est défini par la côte de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservant la plus proche, ou de la côte du terrain avant travaux en cas de terrain en pente.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

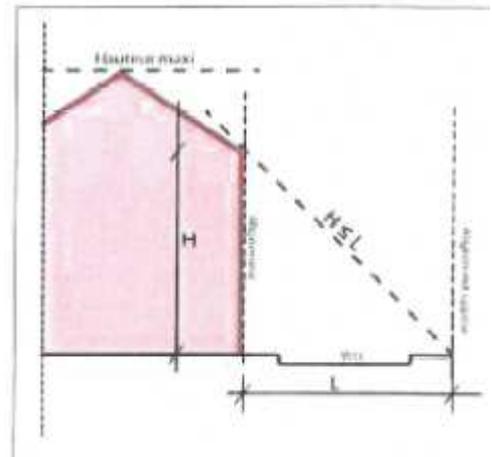
- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



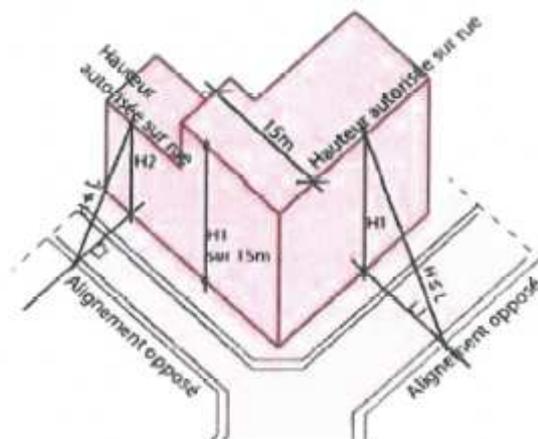
## **2 - Hauteurs relatives**

### 2-1 - Par rapport aux voies

- la différence de niveaux entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ )

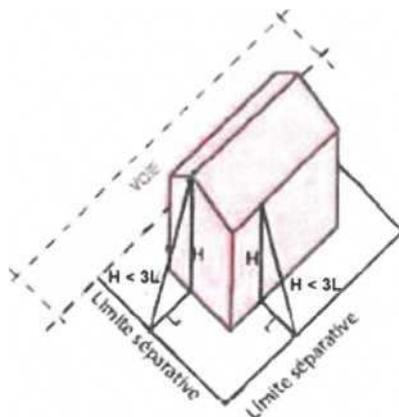


- Toutefois, lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade édifée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul de la voie la plus large.



## 2-2 - Par rapport aux limites séparatives (croquis ci-dessous)

- La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le triple de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 3L$ )



## 3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## 4 - Hauteurs maximales

- En UE et en UEb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.
- Pour le secteur UEc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

## Article UE. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 1 - Dispositions générales

*L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable.*

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE, Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre systématiquement tous les projets à l'architecte conseil.*

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses,... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

### 2 - Toitures

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc...
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

### **3- Couvertures**

- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Une fiche conseil est disponible en mairie.

### **4 - Façades**

- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits ;
- L'aspect architectural de la zone est à préserver.

### **5 - Abords des constructions**

#### **5-1 - Mouvements de terre**

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique (+ traitement végétalisé à ajouter). Il en est de même pour les murs de soutènement qui doivent s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

#### **5-2 - Clôtures et portails**

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales seront à privilégier.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstitution des murs existants.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

## **6 - Dispositions particulières pour le sous-secteur UEc :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- dans le cas de restauration, il n'est pas mis en évidence le caractère architectural initial du site,
- la toiture (sheds) est modifiée (hors restauration),
- la modénature du bâtiment n'est pas respectée.

## **Article UE. 12 : Stationnement**

---

### 1 - Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier du permis de construire.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elle sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche : l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

### 2 - Quantités requises

Destination	Quantités requises
<b>Habitations</b>	<p>1 place minimum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de planche, sauf pour les logements locatifs sociaux pour lesquels il est exigé 1 place maximum par logement.</p> <p>En dessus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30 des places doivent être couvertes (cette règles ne s'appliquent pas pour les logements locatifs sociaux)</p>

## **Article UE. 13 : Espaces libres et plantations**

---

### **1 - Généralités**

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **2 - Quantités requises**

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations doivent être regroupées, de préférence, en bosquets.

### **3 - Patrimoine végétal**

- **Dans les espaces boisés classés :**

Lorsque ce sont des espaces boisés existants ou des arbres remarquables isolés : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit et que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

## **Article UE. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans Objet.

## **Article UE. 15 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

## **Article UE. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

En cas d'opération d'aménagement portant sur plus de 8 logements, le promoteur ou le lotisseur devront prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement fibre optique.



## **CHAPITRE 5 : ZONE UH**

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

*« La zone UH est une zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel regroupant les tissus historiques agglomérés des hameaux historiques de la commune (Le Gayet, Les Jolis, Les Barraux, Garangère, Clermont, Arsenal et Franconnière). Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements.*

***La zone UH est concernée par l'existence de risques naturels qui justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.***

*Une partie de la zone UH est concernée par **le périmètre de protection des monuments historiques modifié** de l'église de l'ancien prieuré et **les périmètres de protection des monuments historiques** de la Motte castrale du Chatelard et du château de Clermont.*

*D'autre part, certaines exploitations agricoles sont concernées par **le principe de réciprocité** qui précise que « 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».*

*Il est également rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées. ».*

- Article UH. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UH. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article UH. 3 : Accès et voiries
- Article UH. 4 : Desserte par les réseaux
- Article UH. 5 : Superficie minimale des terrains
- Article UH. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UH. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UH. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UH. 9 : Emprise au sol des constructions
- Article UH. 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article UH. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article UH. 12 : Stationnement
- Article UH. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés
- Article UH. 14 : Coefficient d'occupation du sol
- Article UH. 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article UH. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **Article UH. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées aux commerces,
- Les constructions et installations liées aux exploitations forestières,
- Les constructions et installations à usage agricole non autorisées à l'article UH2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article UH2,
- Les constructions destinées à l'artisanat non autorisées à l'article UH2.

## **De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « FT1 » et « FT2 ». sont interdits :

- Toute construction nouvelle non autorisée à l'article UH2,
- Tous travaux sur les constructions existantes non autorisés à l'article UH2.

Dans les secteurs indicés « FG ». sont en outre interdits :

- Les travaux d'exhaussement ayant un impact sur le terrain.
- Les rejets des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol,
- Les bassins et piscines.

## **Article UH. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole,
- Les activités artisanales, se déroulant à l'intérieur d'un bâtiment n'entraînant pas de nuisance pour le voisinage notamment par les bruits, les odeurs, les fumées ou une circulation ou un stationnement abusifs, sont autorisés, à concurrence d'une surface de planchers hors œuvre nette de 100 m<sup>2</sup> maximum,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique,

- **Pour les éléments du patrimoine bâti** de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques n°4-2-1, n°4-2-2, n°4-2-3 et n°4-2-5 du PLU, ils sont soumis au permis de démolir. Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UH 11,
- **Pour les Eléments de Paysage Protégés (groupements d'arbres ou haies)** repérés aux documents graphiques n°4-2-1, n°4-2-2, n°4-2-3 et n°4-2-5 et identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère ou écologique à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article UH 13.

**De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « FT2 », « FT1 », et « FG », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations,

En outre dans les secteurs indicés « FT2 », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,
  - les abris même fermés, les annexes et extensions des bâtiments d'habitation sur les façades non exposées aux risques, à condition que leur surface soit inférieure à 20m<sup>2</sup>;
  - les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.

En outre dans les secteurs indicés « FT2 » et « FG », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées inférieures à 20m<sup>2</sup> nécessaires à des mises aux normes, notamment 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 zone interdite.
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

En outre dans les secteurs indicés « FT1 », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - 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 zone interdite.

Dans les secteurs indicés « ft » et « fil », sont autorisés sous conditions :

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs indicés « fga » : les constructions pourront être autorisées si l'infiltration des eaux usées ou pluviales est possible ou s'il existe un exutoire pérenne apte à recevoir ces eaux.

Dans les secteurs indicés « fqb » :

- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles n'infiltrant pas d'eau dans les sols.
- Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, le pétitionnaire devra mettre en place les solutions pour tamponner les débits d'eaux pluviales (stockage régulé sans infiltration) avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou avant rejet dans le milieu naturel sans concentration des eaux, à l'identique de la situation « naturelle » des ruissellements de surface avant projet.

### **Article UH. 3 : Accès et voiries**

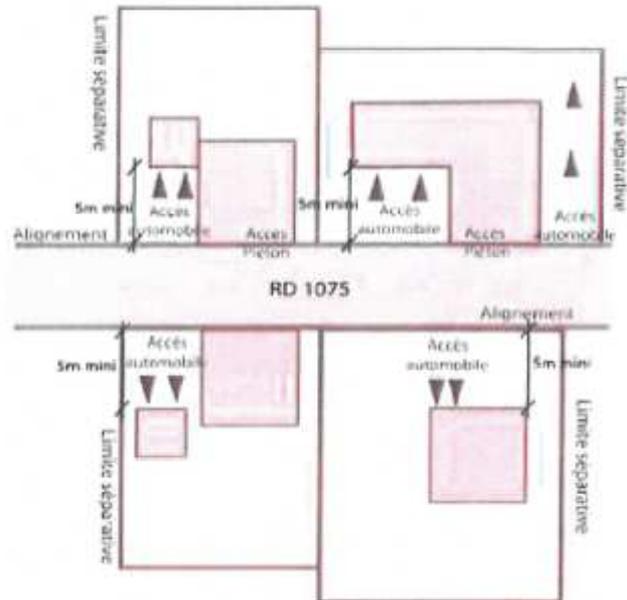
---

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

#### **1 - Accès**

- Les caractéristiques des accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- En cas de division parcellaire, et sauf impossibilité liée à la configuration de l'unité foncière, un accès commun entre les lots issus de la division devra être réalisé.
- Pour des raisons de sécurité, le long de la RD 1075, les accès automobiles se situeront à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise publique.



## 2 - Voirie

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

## 3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## Article UH. 4 : Desserte par les réseaux

### 1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Chirens.

### 2 - Assainissement

La compétence assainissement **des eaux usées** est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Chirens est rattachée.

La compétence assainissement **des eaux pluviales** est de la responsabilité de la commune.

#### 2-1 - Eaux usées domestiques

#### **Secteurs desservis par l'assainissement collectif**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur.

Le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront acceptées 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. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines doivent être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

### **Secteurs non desservis par l'assainissement collectif**

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Un règlement pour l'assainissement non collectif a été mis en place.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

#### 2-2 - Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire. Le raccordement de ces établissements et le déversement de ces eaux usées se feront selon la réglementation en vigueur (notamment les articles L. 1331-7-1 et L. 1331-10 du Code de la Santé Publique) et les prescriptions du règlement d'assainissement collectif.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur etc.) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

#### 2-3 - Eaux pluviales

##### **Définition**

*« On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. »*

##### **Règle générale**

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysages, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

Sauf dérogations présentées dans le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, le déversement des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement

*Attention : en zone de risque « fga » des contraintes supplémentaires sont énoncées à l'article UH2.*

### **3 - Réseau d'électricité**

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

## Article UH, 5 : Superficie minimale des terrains

Sans Objet.

## Article UH, 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Cette disposition ne s'applique pas pour les voies privées.*

### 1 - Définitions

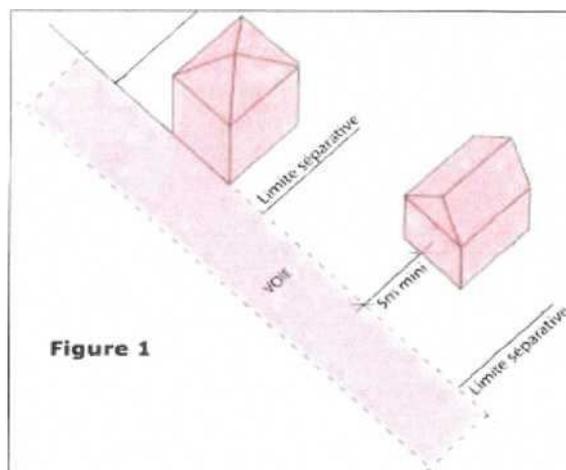
Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.



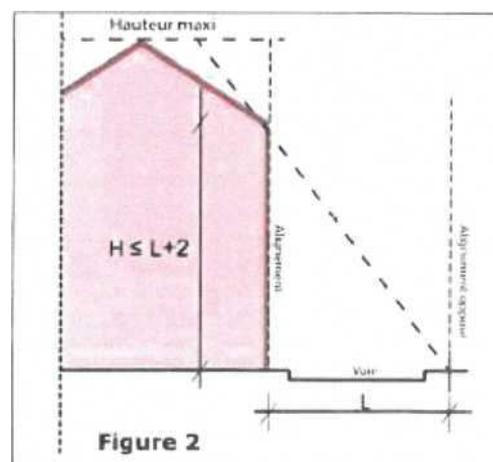
### 2 - Règles générales

- Les constructions doivent être implantées:
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement. Si les constructions s'implantent en retrait, celui-ci sera d'au minimum 5 mètres, **Figure 1**



**Figure 1**

- Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté moins 2 m ( $H < L + 2$  m). **Figure 2**



**Figure 2**

### 3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général.

### Article UH. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les voies privées sont considérées comme des limites séparatives pour l'application de cet article.

#### 1 - Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



#### 2 - Règles générales :

Les constructions doivent être implantées **Figure 4** :

- soit sur une limite séparative ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ( $L > H/2$ , avec 2 m. mini.)

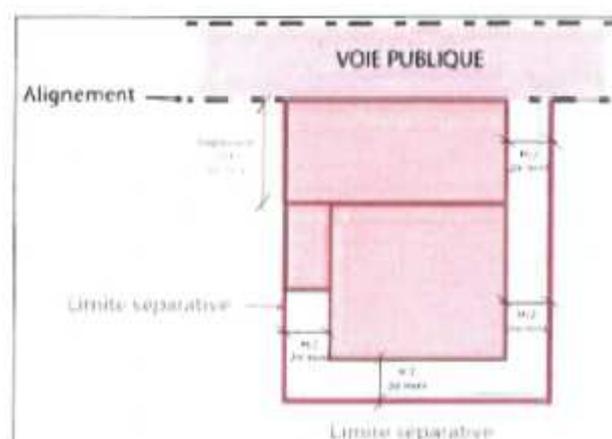
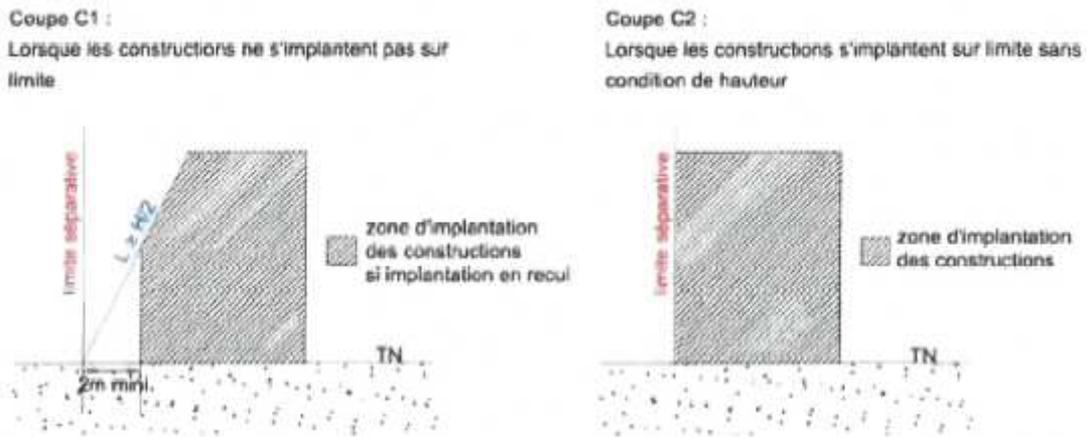


Figure 4

## Illustration des règles ci-dessus sous forme de coupes :



### **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative, peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.

### **Article UH. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.

### **Article UH. 9 : Emprise au sol des constructions**

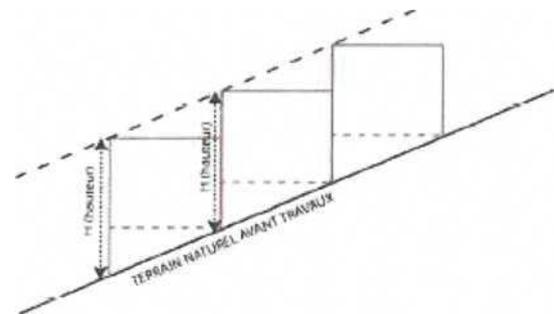
- **Dans les secteurs non soumis à la carte d'aléas**, il n'est pas édicté de règles particulières.
- **Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « ft » et « fil » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 50% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

## Article UH. 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 ■ Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux au droit de chaque point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



### 2 - Hauteurs relatives

#### 2-1 - Par rapport aux voies

- La différence de niveaux entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 2 mètres ( $H < L+2$ ) **Figure 2**.

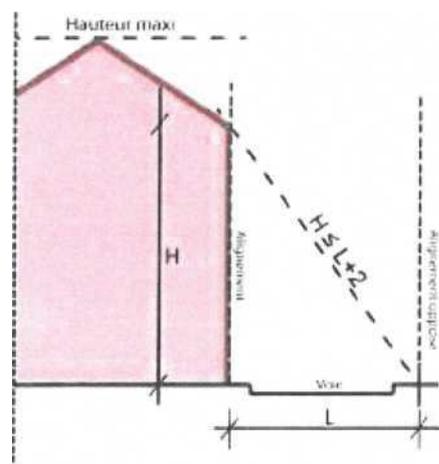


Figure 2

- Toutefois, lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade édifée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul de la voie la plus large. **Figure 6**

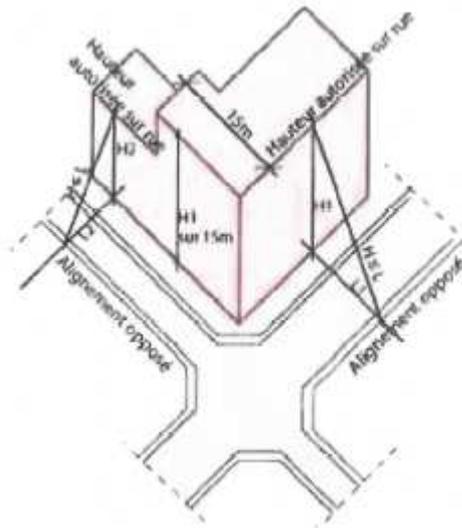


Figure 6

### 2-2 - Par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2L$ ) **Figure 5**

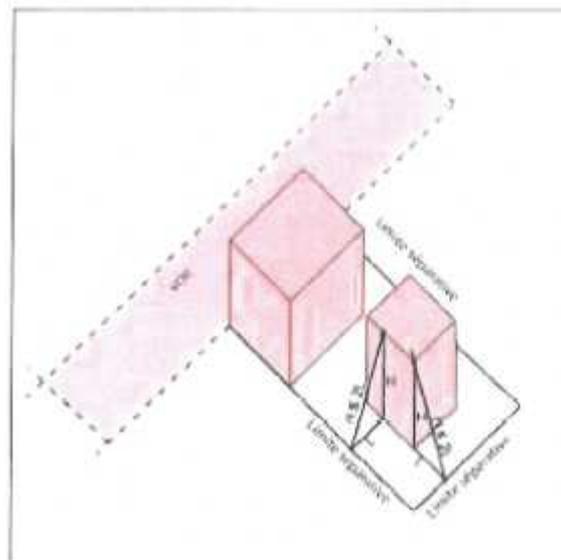


Figure 5

### 3 - Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au faîtage et **10 mètres** à l'acrotère.

### 4 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **Article UH. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **1 - Dispositions générales**

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre systématiquement tous les projets à l'architecte conseil.*

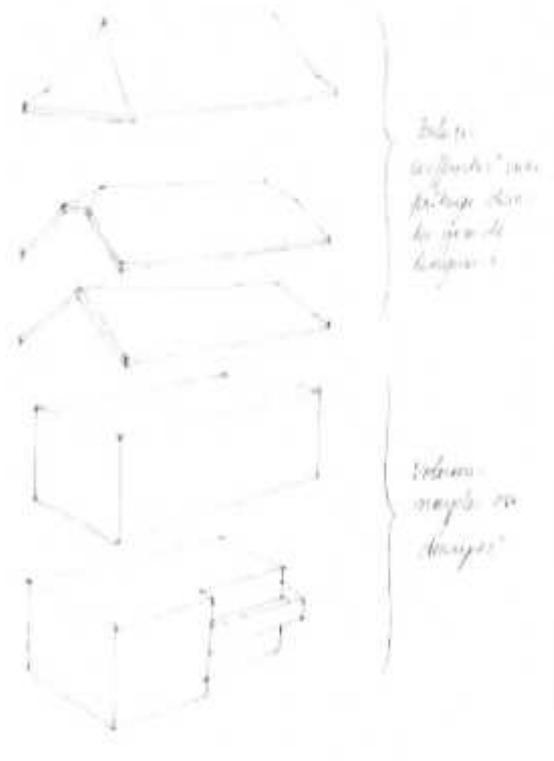
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses,... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

### **2 - Implantation**

Les constructions s'implanteront parallèles ou perpendiculaires à la voie principale d'accès au terrain.

### **3 - Volumes**

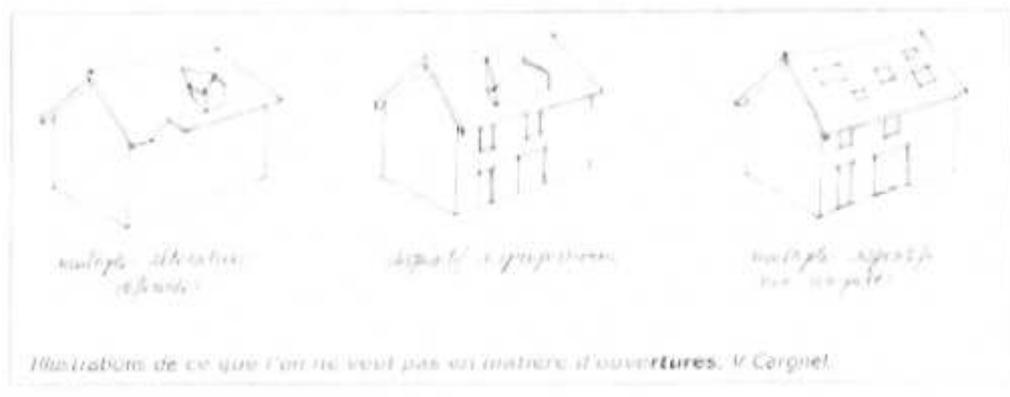
- Des volumes simples seront privilégiés, de caractéristiques et de dimension se rapprochant de l'architecture traditionnelle.
- Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, sont à proscrire.



### **4 - Toitures**

- En cas de toiture à pans, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum, avec une pente supérieure à 50%. Dans le tissu ancien où le corps de rue doit préserver les horizontales sur voirie, les faîtages seront obligatoirement orientés parallèlement à la voirie.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10m<sup>2</sup>.
- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc.

- Dans le cas de toitures à pans, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires. Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'elles constituent un élément architectural de liaison entre des corps de bâtiments principaux.
- **Dispositions spécifiques en matière d'ouvertures** : Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire : les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture doivent être écartés. Les dimensions de ces altérations seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades.



## **5 - Couvertures**

- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Une fiche conseil est disponible en mairie.

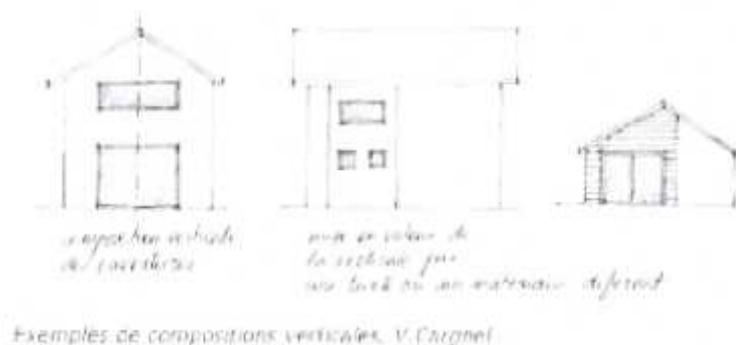
## **6 - Façades**

- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits ;
- L'homogénéité du front de rue et l'aspect architectural de la zone sont à privilégier ;
  - La nature des enduits sera grattée ou frottée.

## **7 - Ouvertures et menuiseries**

Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment sera obligatoirement rectangulaire, plus haute que large. Cette prescription n'interdit pas la réalisation de portes de garages, de vasistas, d'ouvertures techniques sur les parties annexes d'autres formes.

- D'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition verticale.



## **8 - Abords des constructions**

### **8-1 - Mouvements de terre**

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique (+ traitement végétalisé à ajouter). Il en est de même pour les murs de soutènement qui doivent s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

### **8-2 - Clôtures et portails**

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales seront à privilégier.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstitution des murs existants.
  - La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

## **9 - Éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU**

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1, 4-2-2, 4-2-3 et 4-2-5 du PLU. Sont distingués des constructions ou ensembles bâtis à protéger.

Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir.

La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le

justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

### **11 - Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « ft », « fv » :

- Les accès aux constructions se feront par l'aval du bâtiment. En cas d'impossibilité technique, ils seront réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures de la construction.

### **Article UH. 12 : Stationnement**

#### 1 - Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier du permis de construire.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

#### 2 - Quantités requises

<b>Destination</b>	<b>Quantités requises</b>
<b>Habitations</b>	1 place minimum par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher, sauf pour les logements locatifs sociaux pour lesquels il est exigé 1 place maximum par logement.  En dessus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux)
<b>Hébergements hôteliers</b>	1 place minimum pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	1 place minimum par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## **Article UH. 13 : Espaces libres et plantations**

---

### **1 - Généralités**

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **2 - Quantités requises**

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations doivent être regroupées, de préférence, en bosquets.

## **Article UH. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

## **Article UH. 15 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

## **Article UH. 16 ; Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

En cas d'opération d'aménagement portant sur plus de 8 logements, le promoteur ou le lotisseur devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement fibre optique.



## **CHAPITRE 6 : ZONE UI**

### **CARACTERE DE LA ZONE ^extrait du rapport de présentation)**

*« La zone UI est une zone urbaine équipée destinée à accueillir les constructions à usage d'activités économiques.*

***La zone UI est également concernée par l'existence de risques naturels qui justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.***

*Il est également rappelé que, par principe, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, sont autorisées, ».*

Article UI. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article UI. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article UI. 3 : Accès et voiries

Article UI. 4 : Desserte par les réseaux

Article UI. 5 : Superficie minimale des terrains

Article UI. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UI. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UI. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UI. 9 : Emprise au sol des constructions

Article UI. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article UI. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UI. 12 : Stationnement

Article UI. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Article UI. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article UI. 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article UI. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **Article UI, 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations à usage agricoles et forestières,
- Les constructions destinées à l'habitation non autorisées à l'article UI2,
- Les constructions destinées aux commerces non autorisées à l'article UI2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article UI2,

### **De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6**

Dans les secteurs indicés « FT2 », sont interdits :

- Toute construction nouvelle non autorisée à l'article UI2,
- Tous travaux sur les constructions existantes non autorisés à l'article UI2.

## **Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

### **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique,
- Les constructions destinées à l'habitation si elles sont strictement nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des constructions et installations à condition de ne pas dépasser 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière et d'être intégrées dans le volume général.
- Les constructions destinées aux commerces si elles sont directement liées à une activité de production présente dans la zone.

### **De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « FT2 », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,
  - les abris même fermés, les annexes et extensions des bâtiments d'habitation sur les façades non exposées aux risques, à condition que leur surface soit inférieure à 20m<sup>2</sup>;
    - les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées inférieures à 20m<sup>2</sup> nécessaires à des mises aux normes, notamment 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 zone interdite.
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

Dans les secteurs indicés « ft ». sont autorisés sous conditions :

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel.

### **Article UI. 3 : Accès et voiries**

---

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

## **Article UI. 4 : Desserte par les réseaux**

---

### **1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Chirens.

### **1 - Assainissement**

La compétence assainissement **des eaux usées** est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Chirens est rattachée.

La compétence assainissement **des eaux pluviales** est de la responsabilité de la commune.

#### 2-1 - Eaux usées domestiques

##### **Secteurs desservis par l'assainissement collectif**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur.

Le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront acceptées 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. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines doivent être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

##### **Secteurs non desservis par l'assainissement collectif**

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Un règlement pour l'assainissement non collectif a été mis en place.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

#### 2-2 - Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire. Le raccordement de ces établissements et le déversement de ces eaux usées se feront selon la réglementation en vigueur (notamment les articles L.1331-7-1 et L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et les prescriptions du règlement d'assainissement collectif.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur etc.) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

## 2-3 - Eaux pluviales

### **Définition**

*« On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. »*

### **Règle générale**

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysages, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

Sauf dérogations présentées dans le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, le déversement des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement.

## **3 - Réseau d'électricité**

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

### **Article UI. 5 : Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet

### **Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Cette disposition ne s'applique pas pour les voies privées.*

#### **1 - Définitions**

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.



## 2 - Règles générales

- Les constructions doivent être implantées à **5 mètres minimum** de l'alignement.

## 3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général.

### Article U1.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 1 - Définitions

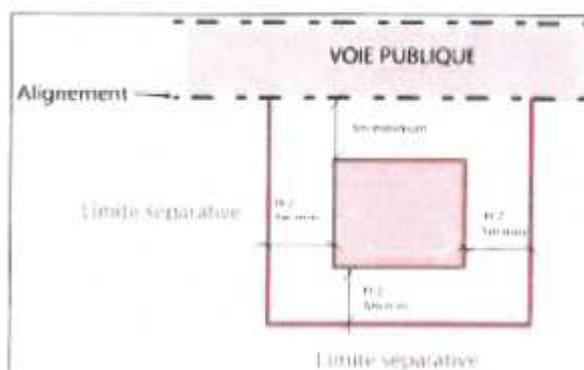
Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



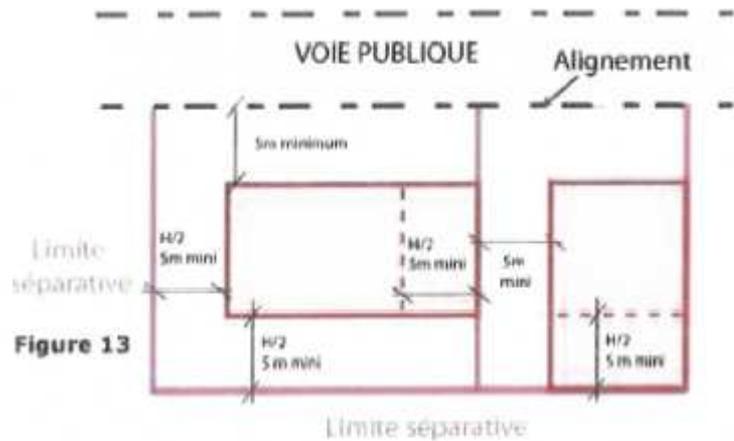
#### 2 - Règles générales

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L > H/2$ , avec 5 m, mini.) **Figure 12**



**Figure 12**

- Soit sur les limites séparatives à condition qu'une distance de 5 mètres soit respectée entre deux bâtiments non contigus.



### **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative, peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.

#### **Article UI. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas édicté de règles particulières.

#### **Article UI. 9 : Emprise au sol des constructions**

- Dans les secteurs non soumis à la carte d'aléas
  - L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 50 % de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire.
  - En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements de stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %
  - Il n'est pas fixé de CES pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 ;

Dans les secteurs indiqués «ft» : l'emprise au sol des constructions, doit pas excéder 50 % de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

## Article U1. 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 - Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux au droit de chaque point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Hormis dans les zones couvertes par un RPR, le terrain naturel est défini par la côte de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservant la plus proche, ou de la côte du terrain avant travaux en cas de terrain en pente.
  - Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

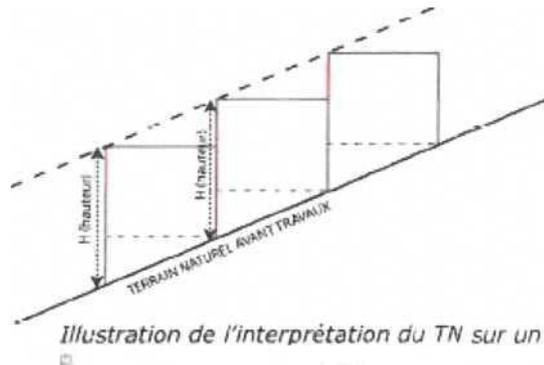


Illustration de l'interprétation du TN sur un

### 2 - Hauteurs relatives

#### 2-1 - Par rapport aux limites séparatives

- La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative latérale qui ne lui est pas contigüe ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2L$ ) **Figure 14**

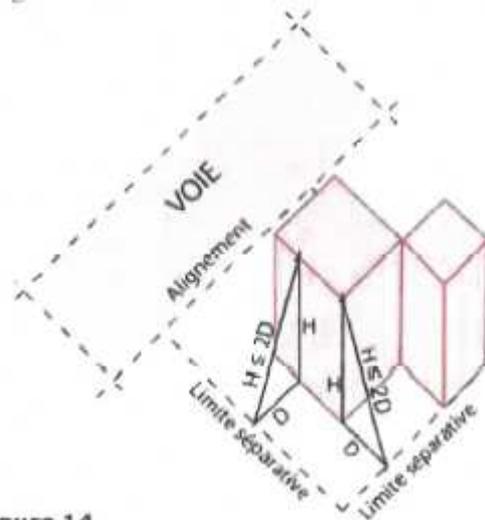


Figure 14

### 3 - Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **11 mètres**.

## **Article UI, 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

### **1 - Dispositions générales**

*L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable.*

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre systématiquement tous les projets à l'architecte conseil.*

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses,... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

### **2 - Implantations et volumes**

Les constructions s'implanteront parallèles ou perpendiculaires à la voie principale d'accès. Des volumes simples seront privilégiés.

### **3 - Toitures**

Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

### **4- Couvertures**

- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Une fiche conseil est disponible en mairie.

### **5 - Façades**

- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits ;

### **6 - Ouvertures et menuiseries**

- Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive). Cette prescription n'interdit pas la réalisation de portes de garages, de vasistas, d'ouvertures techniques sur les parties annexes d'autres formes.

## **7 - Abords des constructions**

### 7-1 - Mouvements de terre

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique (+ traitement végétalisé à ajouter). Il en est de même pour les murs de soutènement qui doivent s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

### 7-2 - Clôtures et portails

*Pour information ; La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales seront à privilégier.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
  - Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstitution des murs existants.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

## **9 - Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « ft » :

- Les accès aux constructions se feront par l'aval du bâtiment. En cas d'impossibilité technique, ils seront réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures de la construction.

## **Article UI. 12 : Stationnement**

---

### 1 - Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier du permis de construire.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
  - Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
  - Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## 2 - Quantités requises

Destination	Quantités requises
Habitations / bureaux	1 place minimum par tranche de 45m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat / industrie	1 place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place minimum par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place minimum par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher

## **Article UI. 13 : Espaces libres et plantations**

---

### **Généralités**

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **1 - Quantités requises**

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations doivent être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Une surface minimum de **15% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces verts, engazonnés ou à des espaces libres dallés, pavés ou sablés** et les **espaces de pleine terre** (compris dans les espaces verts) représenteront un minimum de **10% de l'unité foncière**.
- Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

### **1 - Modalités de réalisation**

- Les espaces de pleine terre comprennent : les **surfaces perméables non bâties** qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse et en stabilisé, espaces dallés, pavés ou sablés, aires de jeux ou encore cheminements piétons.
- Les espaces verts comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - les toitures et façades végétalisées.

**Article UI. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

**Article UI. 15 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

**Article UI. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Sans objet.

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE 1 - ZONE AU**

## **CHAPITRE 1 : ZONE AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

*« La zone AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.*

*La zone AU est située au Nord du bourg, elle est inconstructible car les équipements existants à sa périphérie immédiate, notamment les réseaux d'électricité, sont insuffisants.*

*Les autorisations d'urbanisme ne pourront pas être délivrées aussi longtemps que la commune n'aura pas réalisé les équipements nécessaires.*

*Les terrains deviendront constructibles dès les équipements réalisés, et les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.*

*Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est ainsi définie sur la zone AU.*

***La zone AU est concernée par l'existence de risques naturels qui justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature. »***

Article AU. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article AU. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article AU. 3 : Accès et voiries

Article AU. 4 : Desserte par les réseaux

Article AU. 5 : Superficie minimale des terrains

Article AU. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article AU. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article AU. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article AU. 9 : Emprise au sol des constructions

Article AU. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article AU. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article AU. 12 : Stationnement

Article AU. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Article AU. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article AU. 16 : Performances énergétiques et environnementales

Article AU. 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **Article AU. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute construction et installation est interdite aussi longtemps que la commune n'a pas réalisé les travaux nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et que la CAPV n'a pas réalisé les travaux de la station d'épuration de Charavines.

A titre indicatif, l'OAP indique l'échéance de réalisation des travaux.

### **De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « FV », sont interdits :

- Toute construction nouvelle non autorisée à l'article AU2,
- Tous travaux sur les constructions existantes non autorisés à l'article AU2.
- Les bassins et piscines.

## **Article AU. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Les constructions seront autorisées à la double condition qu'elles portent sur une seule opération d'aménagement d'ensemble et que les travaux d'équipements publics soient réalisés.**

Dès les équipements situés à la périphérie de la zone, notamment les réseaux électriques, réalisés, seront autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées aux bureaux,
  - les constructions destinées aux commerces,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

### **De plus, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « FV », sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - 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 zone interdite.

Dans les secteurs indicés « fv » sont autorisés sous conditions :

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel.

### **Article AU. 3 : Accès et voiries**

---

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

#### **1 - Accès**

- Les caractéristiques des accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas de division parcellaire, et sauf impossibilité liée à la configuration de l'unité foncière, un accès commun entre les lots issus de la division devra être réalisé.

### **Article AU. 4 : Desserte par les réseaux**

---

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Chirens.

## **2 - Assainissement**

La compétence assainissement **des eaux usées** est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Chirens est rattachée.

La compétence assainissement **des eaux pluviales** est de la responsabilité de la commune.

### 2-1 - Eaux usées domestiques

#### **Secteurs desservis par l'assainissement collectif**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur.

Le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront acceptées 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. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines doivent être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

### 2-2 - Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire. Le raccordement de ces établissements et le déversement de ces eaux usées se feront selon la réglementation en vigueur (notamment les articles L.1331-7-1 et L. 1331-10 du Code de la Santé Publique) et les prescriptions du règlement d'assainissement collectif.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur etc.) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

### 2-3 - Eaux pluviales

#### **Définition**

*« On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. »*

#### **Règle générale**

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysages, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

Sauf dérogations présentées dans le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, le déversement des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement.

### **3 - Réseau d'électricité**

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

### **Article AU. 5 : Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

### **Article AU. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Cette disposition ne s'applique pas pour les voies privées.*

#### **1 - Définitions**

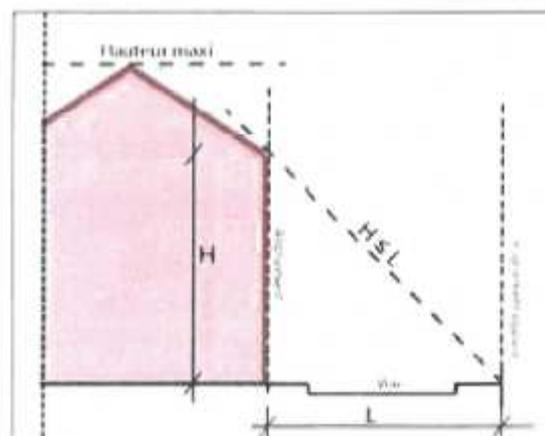
Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.



#### **2 - Règles générales**

Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ( $H < L$ ). **Figure 7**



**Figure 7**

### **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général.
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 m, entre la margelle d'entrée de la piscine et l'alignement.

#### **Article AU. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les voies privées sont considérées comme des limites séparatives pour l'application de cet article.

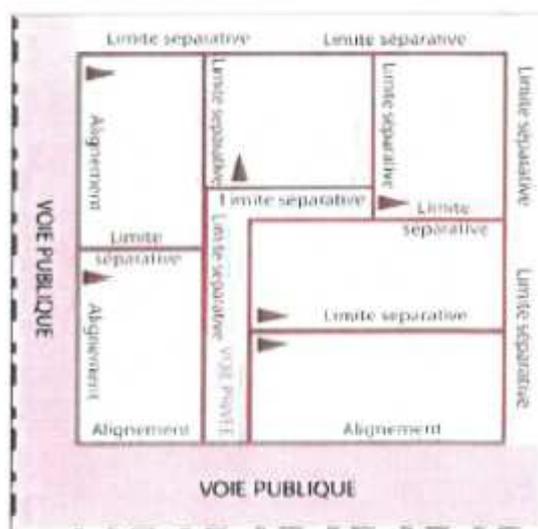
##### 1 - Définitions

Champ d'application : les régies d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

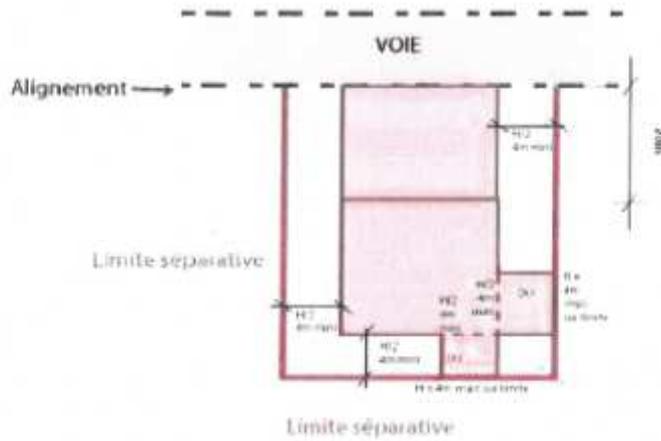
Limite d'application de la règle : les régies d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.

##### 2 - Règles générales :

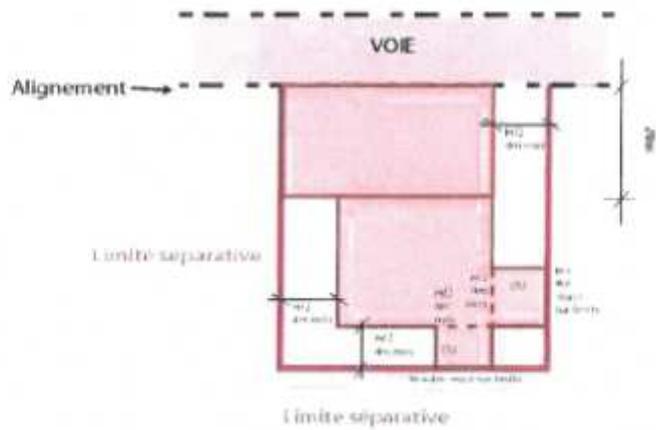
- Sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées (CAS 1 et 2) :
  - soit sur une des limites séparatives aboutissant aux voies (CAS 2 et coupe C2).
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ , avec 4 m mini) (CAS 1 et coupe C3).
- Au-delà de 20 mètres, les constructions doivent être implantées (CAS 1 et 2) :
  - soit en limite à condition que leur hauteur soit inférieure à 4 mètres au faitage et 3.50 mètres à l'acrotère. Au-delà de 4 m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ , avec 4 m mini.) (CAS 2 et coupe C4) ;
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ , avec 4 m mini.) (CAS 1 et coupe C3).



CAS 1 : implantation en retrait des 2 limites dans la bande de 20m, en limite ou en retrait au-delà

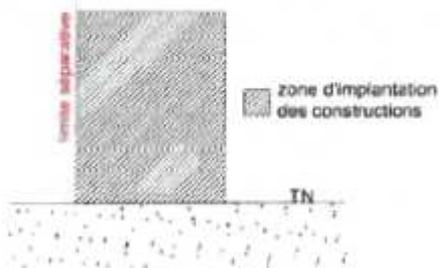


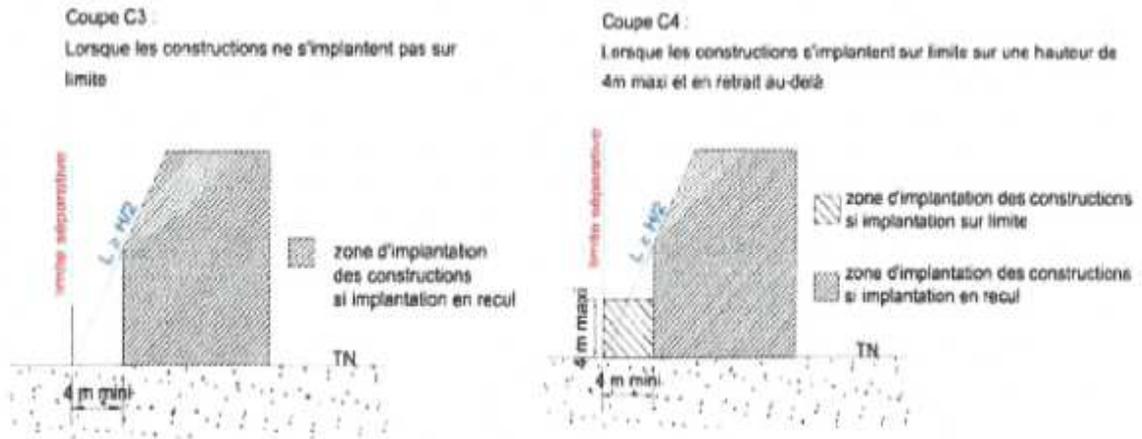
CAS 2 : implantation sur 1 limite dans la bande de 20m, en limite ou en retrait au-delà



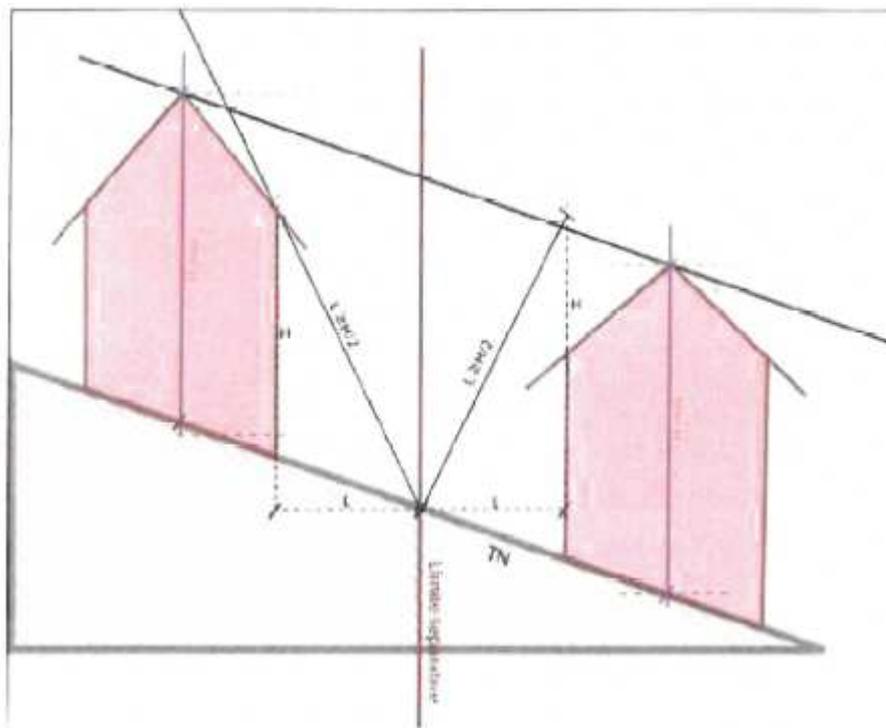
**Illustration des règles ci-dessus sous forme de coupes**

Coupe C2 :  
Lorsque les constructions s'implantent sur limite sans condition de hauteur





### Illustration des règles en situation de pente



### 3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative, peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.

## **Article AU. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

- Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **Article AU. 9 : Emprise au sol des constructions**

---

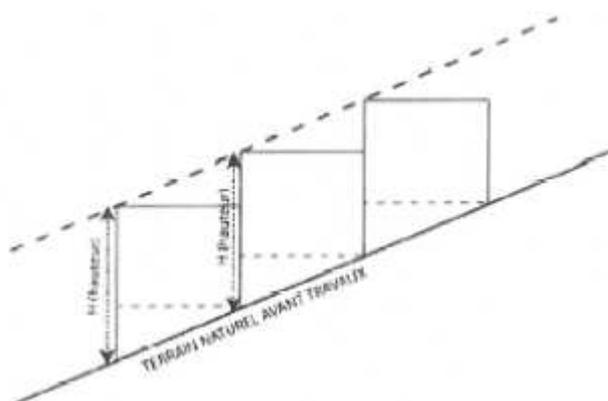
Sans objet.

## **Article AU. 10 : Hauteur maximale des constructions**

---

### **1 - Définitions**

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux au droit de chaque point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
  - *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*
- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



## 2 - Hauteurs relatives

### 2-1 - Par rapport aux voies

- la différence de niveaux entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ) **Figure 7**.

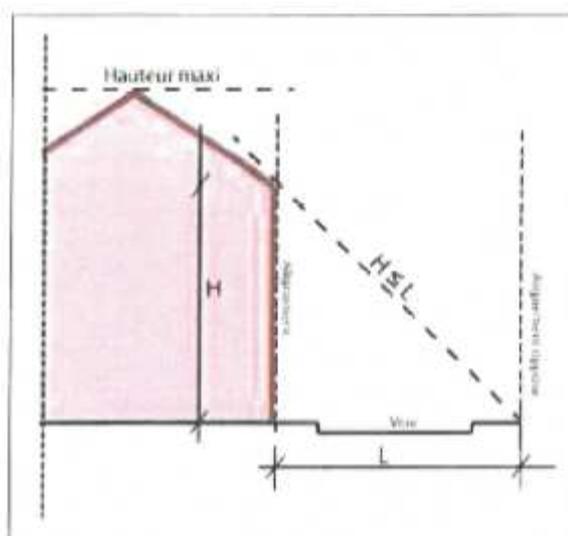


Figure 7

- Toutefois, lorsque la construction est éditée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade éditée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade éditée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul de la voie la plus large. **Figure 6**

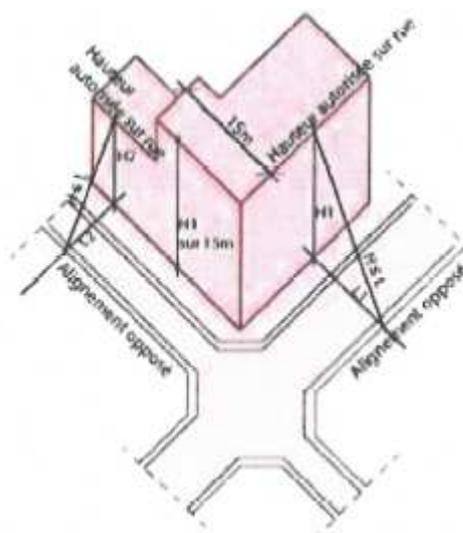


Figure 6

### 2-2 - Par rapport aux limites séparatives

La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) **Figure 5**

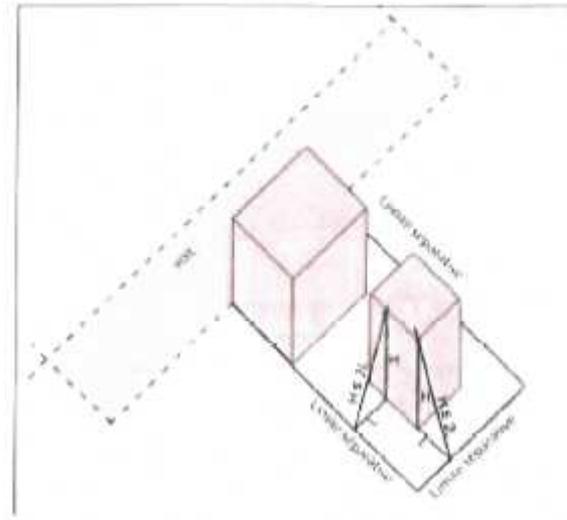


Figure 5

### **3 - Hauteurs maximales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au faitage et **10 mètres** à l'acrotère.

### **4 - Dispositions particulières**

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **Article AU. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **1 - Dispositions générales**

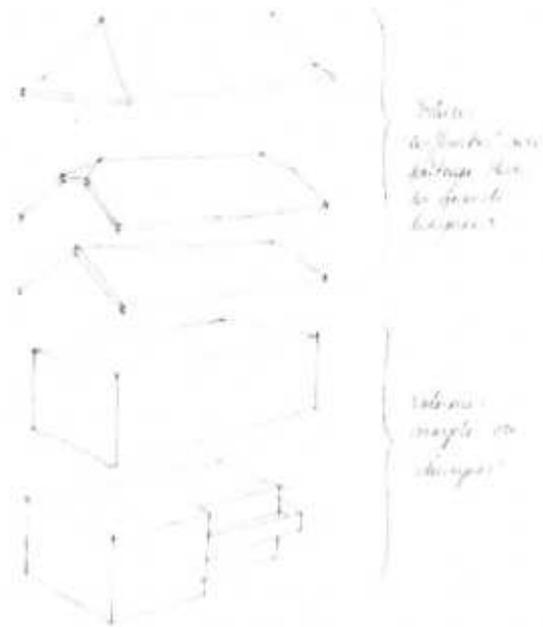
*L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable.*

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE, Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre systématiquement tous les projets à l'architecte conseil.*

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses,... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

## 2 - Volumes

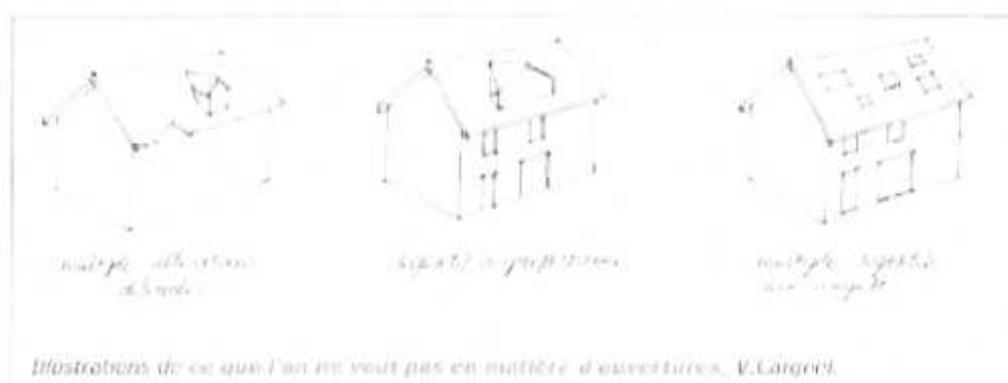
- Des volumes simples seront privilégiés, de caractéristiques et de dimension se rapprochant de l'architecture traditionnelle.
- Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, sont à proscrire.



## 3 - Toitures

- En cas de toiture à pans, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum, avec une pente supérieure à 50 %.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup>.
- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc.
- Dans le cas de toitures à pans, les dénivelés de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires. Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'elles constituent un élément architectural de liaison entre des corps de bâtiments principaux



#### **4- Couvertures**

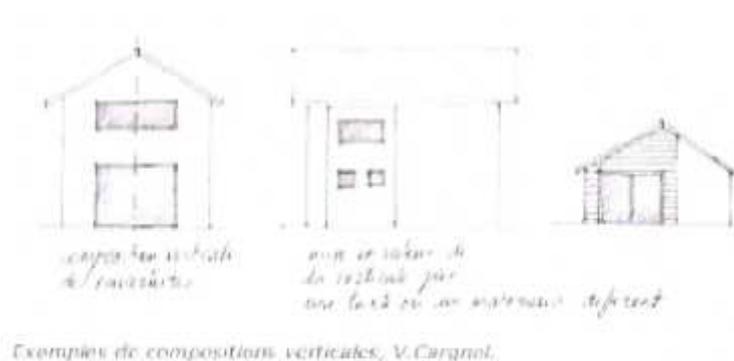
- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Une fiche conseil est disponible en mairie.

#### **5 - Façades**

- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits ;
- L'aspect architectural de la zone est à préserver.

#### **6 - Ouvertures et menuiseries**

- Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive). Cette prescription n'interdit pas la réalisation de portes de garages, de vasistas, d'ouvertures techniques sur les parties annexes d'autres formes.
- D'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition verticale.



## **7 - Abords des constructions**

### 7-1 - Mouvements de terre

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique (+ traitement végétalisé à ajouter). Il en est de même pour les murs de soutènement qui doivent s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

### 7-2 - Clôtures et portails

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales seront à privilégier.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
  - Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstitution des murs existants.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres,
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

## **8 - Pans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « fv » :

- Les accès aux constructions se feront par l'aval du bâtiment. En cas d'impossibilité technique, ils seront réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures de la construction.

## **Article AU. 12 : Stationnement**

---

### 1 - Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier du permis de construire.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations,
  - Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
  - Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## 5 - Quantités requises

Destination	Quantités requises
<b>Habitations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- En dessous de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li><li>- A partir de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li><li>- Dans tous les cas, pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement,</li><li>- Par ailleurs en dessus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux)</li></ul>
<b>Hébergements hôteliers</b>	1 place minimum pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	1 place minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **Article AU. 13 : Espaces libres et plantations**

- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :

#### 1 - Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### 1 - Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations doivent être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Une surface minimum de **20% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces verts, engazonnés ou à des espaces libres dallés, pavés ou sablés** et les **espaces de pleine terre doivent représenter au moins 15% de l'unité foncière support du projet** (pouvant être compris dans les 20%).
- Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

#### 1 - Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : les **surfaces perméables** non bâties qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse et éventuellement en stabilisé, aires de jeux ou encore cheminements piétons.

- Les espaces verts comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - les toitures et les façades végétalisées.

#### **4 - Patrimoine végétal**

- **Lorsque ce sont des Eléments de Paysage Protégés (groupements d'arbres ou haies),** le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
  - Les surfaces vertes ou boisées doivent être conservées sur au moins 90% de leur surface.
  - Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
    - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
    - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
    - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
    - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet,
    - pour la gestion du risque d'inondation.

#### **Article AU. 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Sans objet.

#### **Article AU. 15 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

#### **Article AU. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

En cas d'opération d'aménagement portant sur plus de 8 logements, le promoteur ou le lotisseur devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement fibre optique.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CHAPITRE 1 - ZONE A**

## **CHAPITRE 1 : ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

*« Les zones agricoles, dites zones « A », sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics sous conditions.*

*Les zones agricoles comportent :*

- une **zone A** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;*
- une **zone Aco**, correspondant à une zone agricole identifiée comme secteur contribuant aux continuités écologiques : soit comme corridor écologique dont la fonction est de garantir le maintien de continuités écologiques terrestres (grande faune et amphibiens) ;*
- une **zone Ah**, qui identifie des secteurs de taille et de capacité limités dans lesquels il existe aujourd'hui des constructions destinées à l'habitat non liées à l'activité agricole et dans lesquels la réhabilitation dans le volume existant et une légère extension sont autorisées ;*
- une **zone Ap**, correspondant à une zone agricole identifiée comme secteur contribuant à la création d'un poumon vert au sein du centre-bourg avec des enjeux paysagers et environnementaux marqués*
- une **zone Az**, correspondant à une zone agricole inventoriée comme milieu naturel remarquable à protéger en raison de leur fort intérêt écologique (ZNIEFF).*

*Elles sont concernées par **le périmètre de protection des monuments historiques modifié de l'Eglise de l'ancien prieuré et les périmètres de protection des monuments historiques** de la Grange de Louisias, de la Motte castrale du Chatelard et du Château de Clermont.*

***Elles sont concernées par l'existence de risques naturels qui justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.***

*Certaines exploitations agricoles sont concernées par **le principe de réciprocité** qui précise que « 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 ».*

*La zone A est également concernée par la présence de zones humides. »*

- Article A. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article A. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article A. 3 : Accès et voiries
- Article A. 4 : Desserte par les réseaux
- Article A. 5 : Superficie minimale des terrains
- 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 et plantations - Espaces boisés classés
- Article A. 14 : Coefficient d'occupation du sol
- Article A. 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article A. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **Article A, 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour mémoire, en application de l'article R123-7 du Code de l'urbanisme sont interdites les constructions et installations non prévues à cet article.

### **Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- **Dans les zones Aco, Ah, Apet Az :**
  - Toute nouvelle construction non autorisée à l'article A2.
- **Par ailleurs dans la zone Aco :**
  - Les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune.

**Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6, est interdite :**

Dans les secteurs d'aléas forts et moyens :

- Toute nouvelle construction.

**Dans les espaces boisés classés identifiés aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 :**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;

**Dans les secteurs situés dans le périmètre des zones humides reporté sur les documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU sont interdites :**

- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2
- L'asséchage et le drainage des sols.

## **Article A, 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans la zone A, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents 4-2-1 à 4-2-4 du PLU.

**Dans la zone Aco, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes et nécessaires à l'exploitation agricole mais qui n'entrave le fonctionnement du corridor écologique ;

- Les clôtures uniquement si elles sont perméables et ne compromettent pas la circulation de la faune.

**Dans la zone Az, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec les biotopes inventoriés ;

**Dans la zone Ap, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels et qu'ils soient compatibles avec les biotopes inventoriés.
- Peuvent être autorisées les constructions de faible importance exclusivement réservées à la seule fonction d'hébergement des animaux (abris fermés sur 3 côtés) sur les sites de pâturages.
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition qu'elles soient compatibles avec les biotopes inventoriés.

**Dans la zone Ah, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement, l'adaptation et la réfection des constructions existantes dans leur volume ainsi que leur extension à condition que l'emprise totale au sol des constructions respecte le CES fixé à l'article A.9

**Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°-2-6 :**

**Dans les secteurs indicés « ft », « fil » et « fv », sont autorisés sous conditions :**

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel.

**Dans les secteurs indicés « fi2 », sont autorisés sous conditions :**

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,30m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,30m environ au-dessus du terrain naturel,

**Dans les secteurs indicés « fqa » :** Les constructions pourront être autorisées si l'infiltration des eaux usées ou pluviales est possible ou s'il existe un exutoire pérenne apte à recevoir ces eaux.

Dans les secteurs indicés « fqb » :

- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles n'infiltrent pas d'eau dans les sols.
- Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, le pétitionnaire devra mettre en place les solutions pour tamponner les débits d'eaux pluviales (stockage régulé sans infiltration) avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou avant rejet dans le milieu naturel sans concentration des eaux, à l'identique de la situation « naturelle » des ruissellements de surface avant projet,

**Dans les secteurs situés dans le périmètre des zones humides reporté sur les documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU, seules sont autorisées :**

- Les occupations et utilisations du sol autorisées en zones A, Aco, Az et Ah si elles ne portent pas atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
- Les clôtures uniquement si elles sont perméables et ne compromettent pas la circulation de la faune.

**Pour les éléments du patrimoine bâti** de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques n°4-2-1, n°4-2-2, n°4-2-3 et n°4-2-5 du PLU, ils sont soumis au permis de démolir. Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article A11,

**Pour les Eléments de Paysage Protégés (groupements d'arbres ou haies)** repérés aux documents graphiques n°4-2-1, n°4-2-2, n°4-2-3 et n°4-2-5 et identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère ou écologique à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article A 13.

**Pans les Espaces Boisés Classés.** repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

### **Article A. 3 : Accès et voiries**

---

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

### **Article A, 4 : Desserte par les réseaux**

---

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Chirens.

## **2 - Assainissement**

La compétence assainissement **des eaux usées** est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Chirens est rattachée.

La compétence assainissement **des eaux pluviales** est de la responsabilité de la commune.

### 2-1 - Eaux usées domestiques

#### **Secteurs desservis par l'assainissement collectif**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur.

Le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront acceptées 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. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines doivent être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

#### **Secteurs non desservis par l'assainissement collectif**

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Un règlement pour l'assainissement non collectif a été mis en place.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

### 2-2 - Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire. Le raccordement de ces établissements et le déversement de ces eaux usées se feront selon la réglementation en vigueur (notamment les articles L.1331-7-1 et L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et les prescriptions du règlement d'assainissement collectif.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur etc.) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

### 2-3 - Eaux pluviales

#### **Définition**

*« On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. »*

#### **Règle générale**

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysages, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures

végétalisées, etc.)- En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

Sauf dérogations présentées dans le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, le déversement des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement.

*Attention : en zone de risque « fga » des contraintes supplémentaires sont énoncées à l'article A2.*

### **3 - Réseau d'électricité**

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

### **Article A. 5 : Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet

### **Article A. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Cette disposition ne s'applique pas pour les voies privées.*

#### **1 - Définitions**

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

#### **2 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées à **2 mètres minimum** de l'alignement.

#### **3- Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



## Article A. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

les voies privées sont considérées comme des limites séparatives pour l'application de cet article.

### 1 - Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



### 2 - Règles générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L > H/2$ , avec 5 m. mini.)-Figure 14

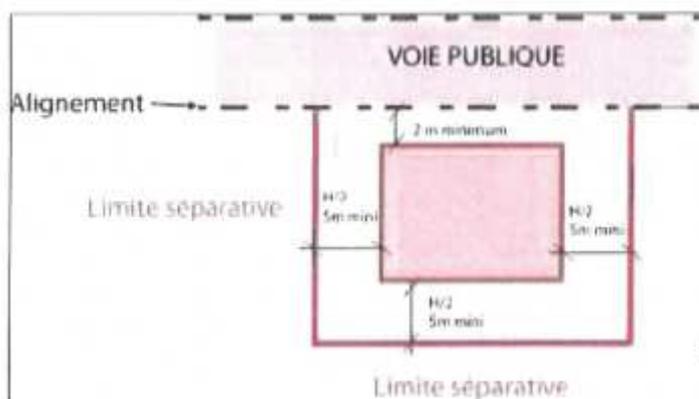


Figure 14

### 3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## Article A. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.

## **Article A. 9 : Emprise au sol des constructions**

---

### **Dans les secteurs non soumis à la carte d'aléas**

#### **Dans les secteurs Ah :**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 25 % de la surface de la zone Ah définie au règlement graphique indépendamment de l'assiette foncière support du permis de construire
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **Sans objet dans les zones A, Aco, Ap et Az.**

### **En outre, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6:**

Dans les secteurs indicés « mi » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 30% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

Dans les secteurs indicés « ft » et « fil » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 50% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

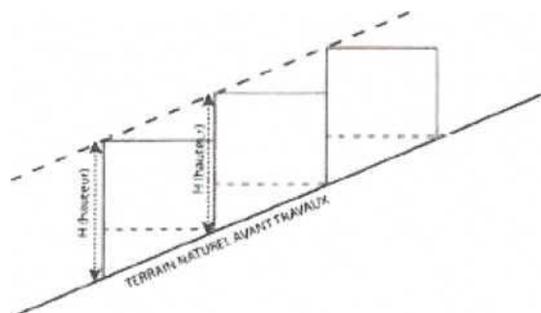
Dans les secteurs indicés « fi2 » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 80% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

## **Article A. 10 : Hauteur maximale des constructions**

---

### **1 - Définitions**

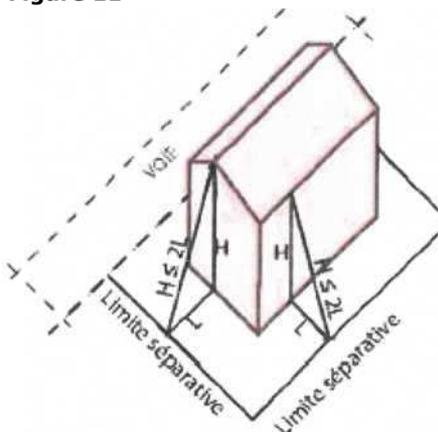
- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux au droit de chaque point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*
- *Illustration de l'interprétation du 77V sur un terrain en pente :*



## 2 - Hauteurs relatives

- La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2L$ )  
**Figure 11**

**Figure 11**



## 3 - Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**.

Pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, la hauteur maximale est fixée à **8 mètres**.

## 4 - Dispositions particulières

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## Article A. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Dispositions générales

*L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable.*

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre systématiquement tous les projets à l'architecte conseil.*

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses,... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

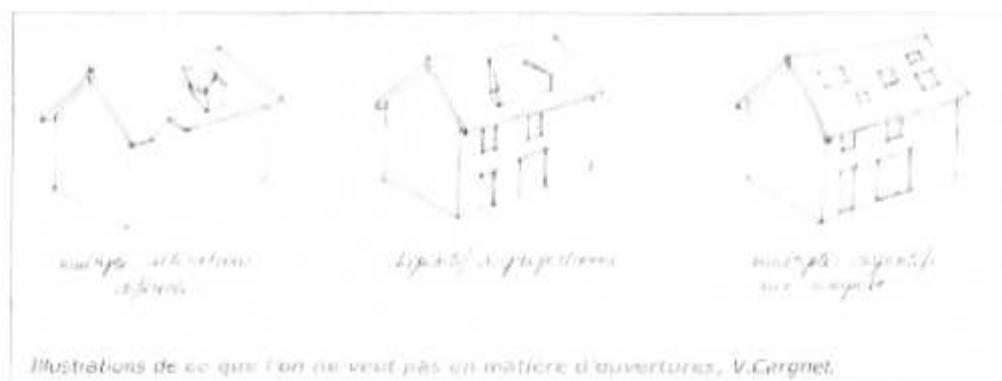
### 1. Pour les constructions à usage d'habitation

#### 1.2- Volumes

- Des volumes simples seront privilégiés, de caractéristiques et de dimension se rapprochant de l'architecture traditionnelle.
- Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, sont à proscrire.

### **1.3- Toitures**

- En cas de toiture à pans, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum, avec une pente supérieure à 50%.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10m<sup>2</sup>
- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc.
- Dans le cas de toitures à pans, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires. Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'elles constituent un élément architectural de liaison entre des corps de bâtiments principaux.
- **Dispositions spécifiques en matière d'ouvertures** : Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire : les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture doivent être écartés. Les dimensions de ces altérations seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades.



#### **1.4- Couvertures**

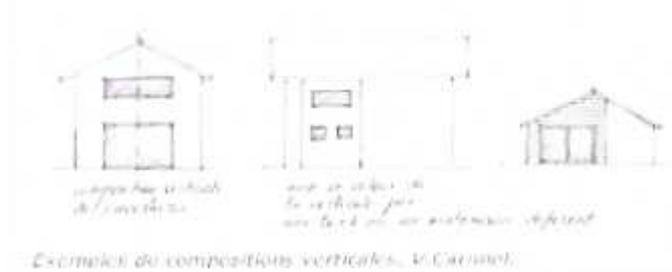
- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Une fiche conseil est disponible en mairie.

#### **1.5- Façades**

- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits ;
- L'aspect architectural de la zone est à préserver.

#### **1.6- Ouvertures et menuiseries**

- Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive). Cette prescription n'interdit pas la réalisation de portes de garages, de vasistas, d'ouvertures techniques sur les parties annexes d'autres formes.
- D'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition verticale.



#### **1.7- Abords des constructions**

##### **1.7-1 - Mouvements de terre**

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique (+ traitement végétalisé à ajouter). Il en est de même pour les murs de soutènement qui doivent s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

##### **1.7-2 - Clôtures et portails**

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421 -12 du Code de l'Urbanisme.*

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales seront à privilégier.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstitution des murs existants.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

## **2. Pour les autres constructions**

### **2.1 -Volumes**

- Des volumes simples seront privilégiés.

### **2.2-Toitures**

- En cas de toiture à pans, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10m<sup>2</sup>.
- Dans le cas de toitures à pans, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

### **2.3- Couvertures**

- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Une fiche conseil est disponible en mairie.

## **2.4- Abords des constructions**

### **2.4-1 - Mouvements de terre**

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique (+ traitement végétalisé à ajouter). Il en est de même pour les murs de soutènement qui doivent s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

### **2.4-2 - Clôtures et portails**

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales seront à privilégier.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstitution des murs existants.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

### **3 - Éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU**

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1, 4-2-2, 4-2-3 et 4-2-5 du PLU. Sont distingués des constructions ou ensembles bâtis à protéger.

Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

### **4 - Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « ft », « fv » :

Les accès aux constructions se feront par l'aval du bâtiment. En cas d'impossibilité technique, ils seront réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures de la construction.

### **Article A. 12 : Stationnement**

---

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

### **Article A, 13 : Espaces libres et plantations**

---

#### **1 - Généralités**

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **2 - Quantités requises**

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations doivent être regroupées, de préférence, en bosquets.

## **3 - Patrimoine végétal**

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5.
- **Lorsque ce sont des Eléments de Paysage Protégés (groupements d'arbres ou haies),** le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
  - Les surfaces vertes ou boisées doivent être conservées sur au moins 90% de leur surface.
  - Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
    - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
    - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
    - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
    - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet,
    - pour la gestion du risque d'inondation.
- **Dans les espaces boisés classés :**
  - Lorsque ce sont des espaces boisés existants ou des arbres remarquables isolés : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit et que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

### **Article A. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

### **Article A. 15 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

### **Article A. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Sans objet



## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE 1 -ZONE N**

## **CHAPITRE 1 : ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE f extrait du rapport de présentation)**

« Les zones naturelles et forestières, dites « zones N », sont des zones équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et à des équipements collectifs ou à des services publics sous conditions.

Les grands espaces naturels que sont les forêts et massifs entourant le territoire, les collines de la Couriaz et la totalité du Marais de Chirens et ses alentours, ont été identifiés comme présentant une qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et un intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou encore écologique, nécessitant leur classement en zone **N protégée**.

Les zones naturelles comportent :

- une **zone N** à caractère naturel ;
- une **zone Nh**, qui identifie des secteurs de taille et de capacité limités dans lesquels il existe aujourd'hui des constructions destinées à l'habitat et dans lesquels la réhabilitation dans le volume existant et une légère extension sont autorisées ;
- une **zone Nco**, correspondant à une zone naturelle identifiée comme secteur contribuant aux continuités écologiques : soit comme corridor écologique dont la fonction est de garantir le maintien de continuités écologiques terrestres (grande faune et amphibiens) ;
- une **zone NI**, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limités autorisant les activités culturelles de tourisme et de loisirs ;
- une **zone inconstructible Nz**, correspondant aux milieux naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique (ZNIEFF).

Elles sont couvertes par des secteurs « pi » et « pr » (repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4) soumis à dispositions particulières :

- correspondant aux **périmètres de protection immédiat et rapproché des captages du Puits du Marais de Chirens** (« pi1 » et « pr1 »), **de Carangère** (« pi2 » et « pr2 ») **et de Bozon Nord** (« pi3 » et « pr3 »), destinés à l'alimentation en eau potable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV) ;
- **et au périmètre de protection rapproché du captage de la Source du Cras** (« pr4 »), destiné à l'alimentation en eau potable du SIE du Guiers et de l'Ainan.

Elles sont concernées par **le périmètre de protection des monuments historiques modifié de l'Eglise de l'ancien prieuré et les périmètres de protection des monuments historiques de la Grange de Louisias, de la Motte castrale du Chatelard et du Château de Clermont.**

**Elles sont concernées par l'existence de risques naturels qui justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.**

*Certaines exploitations agricoles sont concernées par **le principe de réciprocité** qui précise que « 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».*

*Les zones N sont également concernées par la présence de zones humides »*

- Article N. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article N. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article N. 3 : Accès et voiries
- Article N. 4 : Desserte par les réseaux
- Article N. 5 : Superficie minimale des terrains
- 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 et plantations - Espaces boisés classés
- Article N. 14 : Coefficient d'occupation du sol
- Article N. 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article N. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **Article N. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Pour mémoire, en application de l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme sont interdites les constructions et installations non prévues dans cet article.

### **Sont également interdites les occupations et utilisations du soi suivantes :**

- **Dans les zones Nz** : toute nouvelle construction est interdite, y compris les travaux remettant en cause le caractère humide de la zone (travaux de drainage)
- **Dans les zones Nco** : toute nouvelle construction est interdite
- **Dans les zones N, Nh et NI** : toute nouvelle construction non autorisée à l'article N2

**Dans les secteurs situés dans les zones de protection des captages, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et installations nécessaires à la protection du captage.**

### ***Pour information :***

- Dans les secteurs « pi1 » (périmètre immédiat) et « pr1 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage du Puits du Marais de Chirens et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral 0\*99/1107 en date du 12 février 1999.
- Dans les secteurs « pi2 » (périmètre immédiat) et « pr2 » (périmètrerapproché) correspondant au périmètre de captage de Garangère et repérés au document graphique n°4 2-4 : se référera l'arrêté préfectoral n99/111 0 en date du 12 février 1999.
- Dans les secteurs « pi3 » (périmètre immédiat) et « pr3 » (périmètrerapproché) correspondant au périmètre de captage de Bozon Nord et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n99/11 08 en date du 12 février 1999.
- Dans les secteurs « pr4 » (périmètre rapproché) repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n99/4313 en date du 14 juin 1999.

**Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6, est interdite :**

Dans les secteurs d'aléas forts et moyens :

- Toute nouvelle construction.

**Dans les espaces boisés classés identifiés aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 :**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;

**Pans les secteurs situés dans le périmètre des zones humides reporté sur les documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU sont interdites :**

- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2
- L'asséchage et le drainage des sols.

**Article N, 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Pour mémoire, en application de l'article R123-8, **seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Par ailleurs :**

**Dans la zone N, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement.

**Dans la zone Nco, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les clôtures uniquement si elles sont perméables et ne compromettent pas la circulation de la faune.

**Dans la zone Nz, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels et qu'ils soient compatibles avec les biotopes inventoriés.
- Peuvent être autorisées les constructions de faible importance exclusivement réservées à la seule fonction d'hébergement des animaux (abris fermés sur 3 côtés) sur les sites de pâturages.

**Dans la zone Nh, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement, l'adaptation et la réfection des constructions existantes dans leur volume ainsi que leur extension à condition que l'emprise totale au sol des constructions respecte le CES fixé à l'article N.9

**Dans la zone NI, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations et constructions liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement d'une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> maximum.

**Dans les secteurs situés dans la zone de protection des captages, sont autorisées et réglementées certaines occupations et utilisations du sol :**

- Dans les secteurs « pi1 » (périmètre immédiat) et « pr1 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage du Puits du Marais de Chirens et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n°99/1107 en date du 12 février 1999.
- Dans les secteurs « pi2 » (périmètre immédiat) et « pr2 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage de Garangère et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n°99/11 10 en date du 12 février 1999.
- Dans les secteurs « pi3 » (périmètre immédiat) et « pr3 » (périmètre rapproché) correspondant au périmètre de captage de Bozon Nord et repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n°99/11 08 en date du 12 février 1999.
- Dans les secteurs « pr4 » (périmètre rapproché) repérés au document graphique n°4-2-4 : se référer à l'arrêté préfectoral n°99/4313 en date du 14 juin 1999.

**Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

**les prescriptions suivantes s'appliquent aux occupations et utilisations du sol autorisées aux paragraphes précédents du présent article pour les zones N, Nz, Nh et N1 :**

Dans les secteurs indicés « ft », « fil » et « fv », sont autorisés sous conditions :

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,50m environ au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs indicés « fi2 », sont autorisés sous conditions :

- les travaux sur les constructions existantes à condition qu'ils soient sans effet sur l'aggravation du risque et à condition d'obturer les ouvertures situées à moins de 0,30m environ au-dessus du terrain naturel ;
- les constructions nouvelles à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0,30m environ au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs indicés « fqa » : Les constructions pourront être autorisées si l'infiltration des eaux usées ou pluviales est possible ou s'il existe un exutoire pérenne apte à recevoir ces eaux.

Dans les secteurs indicés « fqb » :

- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles n'infiltrant pas d'eau dans les sols.
- Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Concernant l'évacuation des eaux pluviales, le pétitionnaire devra mettre en place les solutions pour tamponner les débits d'eaux pluviales (stockage régulé sans infiltration) avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou avant rejet dans le milieu naturel sans concentration des eaux, à l'identique de la situation « naturelle » des ruissellements de surface avant projet.

**Dans les secteurs situés dans le périmètre des zones humides reportés sur les documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU, seules sont autorisées :**

- Les occupations et utilisations du sol autorisées en zones N, Nz et Nh si elles ne portent pas atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
- Les clôtures uniquement si elles sont perméables et ne compromettent pas la circulation de la faune.

**Pour les éléments du patrimoine bâti** de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques n°4-2-1, n°4-2-2, n°4-2-3 et n°4-2-5 du PLU, ils sont soumis au permis de démolir. Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article N 11.

**Pour les Eléments de Paysage Protégés (groupements d'arbres ou haies)** repérés aux documents graphiques n°4-2-1, n°4-2-2, n°4-2-3 et n°4-2-5 et identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique ; ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère ou écologique à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article N 13.

**Dans les Espaces Boisés Classés,** repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**Article N. 3 : Accès et voiries**

---

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

**Article N. 4 : Desserte par les réseaux**

---

**1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Chirens.

**2 - Assainissement**

La compétence assainissement **des eaux usées** est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Chirens est rattachée.

La compétence assainissement **des eaux pluviales** est de la responsabilité de la commune.

## 2- 1 - Eaux usées domestiques

### **Secteurs desservis par l'assainissement collectif**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur.

Le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront acceptées 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. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines doivent être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

### **Secteurs non desservis par l'assainissement collectif**

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Un règlement pour l'assainissement non collectif a été mis en place.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

## 2-2 - Eaux usées non domestiques

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire. Le raccordement de ces établissements et le déversement de ces eaux usées se feront selon la réglementation en vigueur (notamment les articles L.1331-7-1 et L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et les prescriptions du règlement d'assainissement collectif.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur etc.) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

## 2-3 - Eaux pluviales

### **Définition**

*« On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. »*

### **Règle générale**

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysages, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

Sauf dérogations présentées dans le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, le déversement des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement.

*Attention : en zone de risque « fga » des contraintes supplémentaires sont énoncées à l'article N2.*

### **3 - Réseau d'électricité**

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

### **Article N, 5 : Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

### **Article N. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Cette disposition ne s'applique pas pour les voies privées.*

#### **1 - Définitions**

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment



#### **2 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées à **2 mètres minimum** de l'alignement.

#### **3- Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **Article N. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

*Les voies privées sont considérées comme des limites séparatives pour l'application de cet article.*

#### **1 - Définitions**

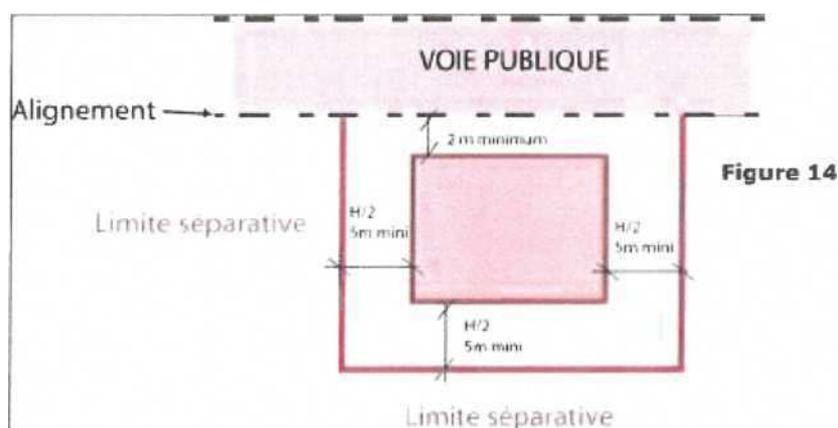
Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Limite d'application de la règle : /es règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



## 2 - Règles générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres** ( $L > H/2$ , avec 5 m, mini.). **Figure 13**



## 3 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **Article N. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas édicté de règles particulières.

## **Article N. 9 : Emprise au sol des constructions**

---

- **Dans les secteurs non soumis à la carte d'aléas :**

### **Dans la zone Nh :**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 25 % de la surface de la zone Nh définie au règlement graphique indépendamment de l'assiette foncière support du permis de construire
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **Dans la zone NI :**

- L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 15% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **Sans objet dans les zones N, Nco et Nz.**

- **En outre, dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « ft » et « fil » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 50% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

Dans les secteurs indicés « fi2 » : l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 80% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire sauf en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

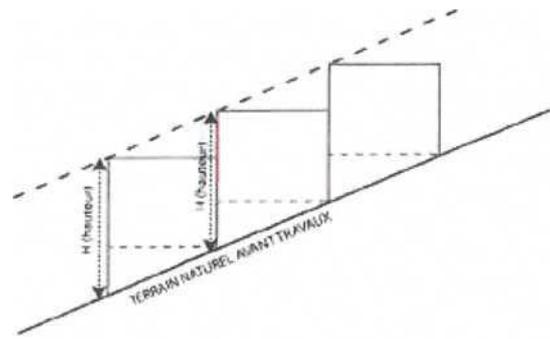
## **Article N. 10 : Hauteur maximale des constructions**

---

### **1 - Définitions**

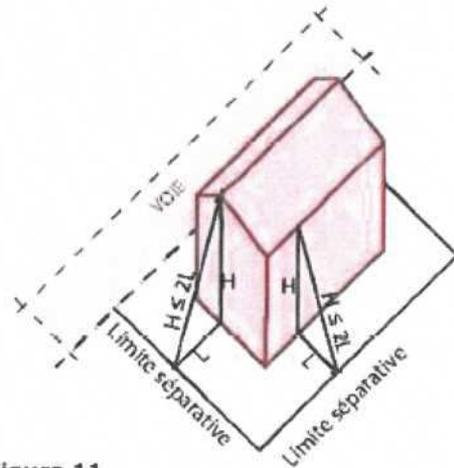
- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux au droit de chaque point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



## 2 - Hauteurs relatives

- La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2L$ ) **Figure 11**



**Figure 11**

## 3 - Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**.

## 4 - Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## Article N. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Dispositions générales

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

*Pour information : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre systématiquement tous les projets à l'architecte conseil.*

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses,... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

## **1 - Volumes**

- Des volumes simples seront privilégiés.

## **2 - Toitures**

- En cas de toiture à pans, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10m<sup>2</sup>.
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires. Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'elles constituent un élément architectural de liaison entre des corps de bâtiments principaux.
- Dans le cas de toitures à pans, les dénivelés de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

## **3- Couvertures**

- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Une fiche conseil est disponible en mairie.

## **4 - Abords des constructions**

### **4- 1 - Mouvements de terre**

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique (+ traitement végétalisé à ajouter). Il en est de même pour les murs de soutènement qui doivent s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

### **4-2 - Clôtures et portails**

*Pour Information : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421 -12 du Code de l'Urbanisme.*

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales seront à privilégier.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

- Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstitution des murs existants.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

## **5 Éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU**

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1, 4-2-2, 4-2-3 et 4-2-5 du PLU. Sont distingués des constructions ou ensembles bâtis à protéger.

Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

Les murs anciens ou vestiges des remparts repérés aux documents graphiques du PLU devront être maintenus sur 80% de leur linéaire au minimum, ou restaurés dans leur aspect original, sauf considération technique et / ou de sécurité dûment justifiée.

## **6 - Dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6 :**

Dans les secteurs indicés « ft ». « fv » :

- Les accès aux constructions se feront par l'aval du bâtiment. En cas d'impossibilité technique, ils seront réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures de la construction.

## **Article N. 12 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

## **Article N. 13 : Espaces libres et plantations**

---

### **1 - Généralités**

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **2 - Patrimoine végétal**

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5.
- **Lorsque ce sont des Eléments de Paysage Protégés (groupements d'arbres ou haies)**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
  - Les surfaces vertes ou boisées doivent être conservées sur au moins 90% de leur surface.
  - Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
    - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
    - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
    - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
    - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet,
    - pour la gestion du risque d'inondation.
- Dans les espaces boisés classés :

Lorsque ce sont des espaces boisés existants ou des arbres remarquables isolés : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit et que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

## **Article N, 14 : Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

## **Article N. 15 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

## **Article N. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Sans objet



## **TITRE V - ANNEXE**

### **Glossaire**

## **GLOSSAIRE**

Le présent glossaire a une valeur réglementaire.

### **Alignement**

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire ou son ayant-droit.

### **Annexes**

L'ensemble des constructions rattachées fonctionnellement à la construction principale (garage, abris, locaux techniques des piscines, ...).

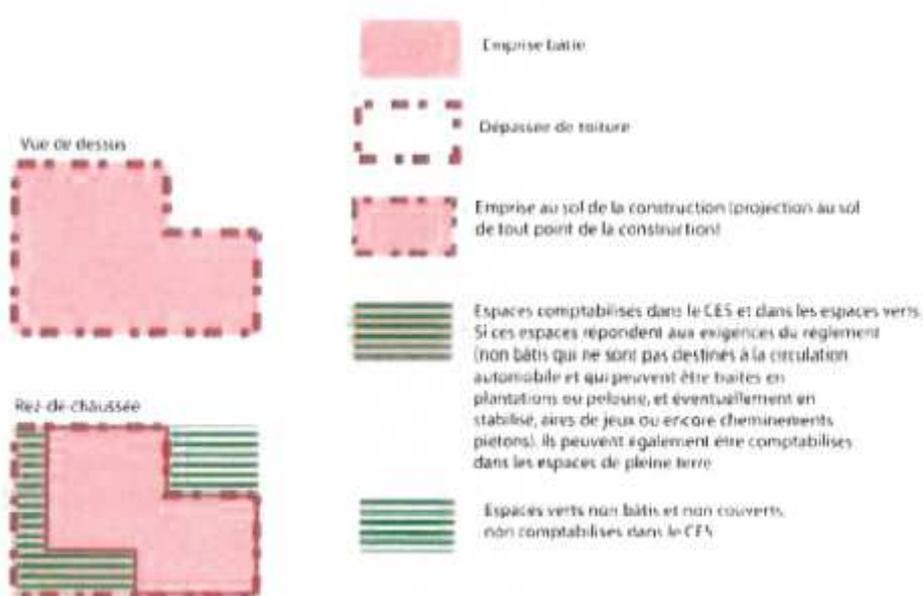
### **Arbre de haute tige**

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

### **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre des constructions. Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types (y compris les annexes) et la surface de la parcelle support. Il est exprimé en pourcentage et ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur des bâtiments.

Illustration du calcul de l'emprise au sol :



**Coefficient d'emprise au sol (CES) : dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6, la définition du CES est celle du RESI :**

Dans les zones inondables par crues torrentielles, un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible\* des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

\* La notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone dite « inconstructible » devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sauf dans les cas d'aléa moyen d'inondation de pied de versant et de crues torrentielles. Dans ces deux cas, si le RESI dépasse 0,3, alors des protections collectives déportées doivent être obligatoirement envisagées de manière à rapporter l'aléa à un niveau faible ou « nul » autorisant un RESI égal à 1.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

## Commerces

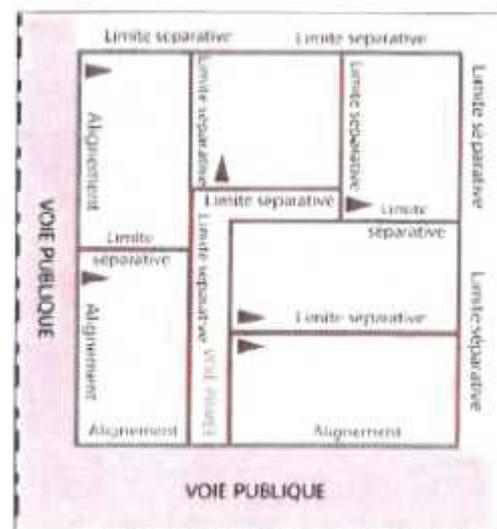
Etablissements dont l'activité consiste en la vente, la distribution de produits finis.

## Equipements publics ou d'intérêt collectif / général

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

## Limites séparatives

Ce sont les limites de parcelles qui aboutissent aux voies.



## **Marge de recul**

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

## **Pleine terre**

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

## **Prospect**

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex.  $L = 4$  m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex.  $L = H$ ,  $L = H/2$ ), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

## **Sinistre**

Événement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines.

## **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Point commun avec la SHOB et la SHON

A l'instar de ces anciennes notions, la surface de plancher se calcule pour chacun des niveaux d'une construction.

## Différences avec la SHOB et la SHON

- La notion d'espace clos et couvert  
Contrairement à la SHOB ou à la SHON, la surface de plancher dispose explicitement que seules les surfaces closes et couvertes sont à prendre en compte.
- le calcul s'effectue à partir de l'intérieur des murs de façade

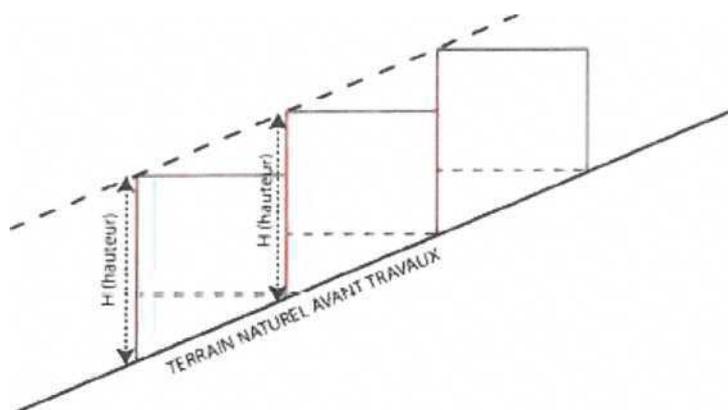
La surface de plancher se calcule à partir de l'intérieur d'une construction, contrairement à la SHOB ou la SHON, qui se calculait à partir de l'extérieur des façades.

L'objectif est de ne plus pénaliser les isolants, encourageant ainsi l'efficacité thermique des bâtiments.

### Terrain Naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Illustration de l'interprétation du TIM sur un terrain en pente :



### Voie et emprise publique

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est à dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques ou à usage public : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, ...), certains cours d'eau, y compris les propriétés de la ville à usage public...

### Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...)

## Zones humides

On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année (article L 211-1 du Code de l'Environnement).

Ces espaces présentent des fonctions hydrauliques (maintien qualité des eaux - filtre épurateur physique et biologique-, régulation des régimes hydrauliques) associé éventuellement à des fonctions biologiques (réservoir de biodiversité, fonction d'alimentation, de reproduction, d'abri, de refuge, de repos pour certaines espèces) qu'il convient de préserver.

A cette fin, tout aménagement pouvant entraîner une perturbation doit faire l'objet d'une analyse des incidences sur les fonctions hydrauliques et biologiques.

Cette analyse doit préciser le(s) rôle(s) de la dite zone, et démontrer qu'en l'absence de solution alternative permettant de supprimer ou de réduire l'impact, des mesures compensatoires sont mises en œuvre sur site ou à proximité pour préserver ces fonctions.

## 2. Définitions supplémentaires dans les secteurs soumis à la carte d'aléas identifiés au document graphique n°4-2-6

---

### Définition des indices de la carte d'aléas

Indice « FT1 » : Aléa fort T3 de crues torrentielles

Aléa fort C3 de crues rapides de rivières

Aléa fort V3 de ruissellement de versant

Indice « FT2 » : Aléa fort ou moyen T3 -T2 de crues torrentielles

Aléa fort ou moyen C3 - C2 de crues rapides de rivières

Indice « ft » : Aléa faible T1 de crues torrentielles

Indice « FI » : Aléa fort 1'3 ou moyen 1'2 d'inondations de pied de versant

Parfois complété d'un aléa faible C1 de crue rapide de rivières

Indice « mi » : Aléa moyen 1'2 d'inondations de pied de versant

Parfois complété d'un aléa faible C1 de crue rapide de rivières

Indice « fi 1 » : Aléa faible d'inondations de pied de versant 1'1 et de crue rapide des rivières C1

Indice « fi2 » : Aléa faible 1'1 d'inondations de pied de versant

Indice « FV » : Aléa fort V3 de ruissellement de versant

Indice « fv » : Aléa faible V1 de ruissellement de versant

Indice « FG » : Aléa fort moyen G3 glissement de terrain

Indice « fga » : Aléa faible G1 de glissement de terrain

Indice « fgb » : Aléa faible G1 de glissement de terrain en amont de zones d'aléa moyen ou fort de glissement de terrain.

## Projets nouveaux

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens,
- toute réalisation de travaux.

## Façades exposées

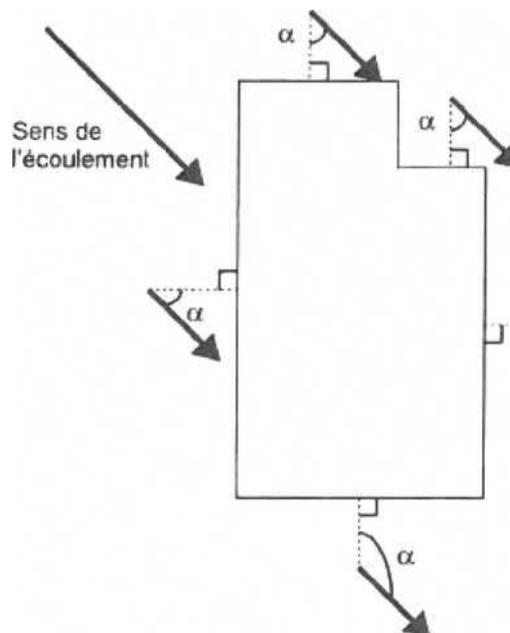
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ < \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ < \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle ; est schématisé ci après.



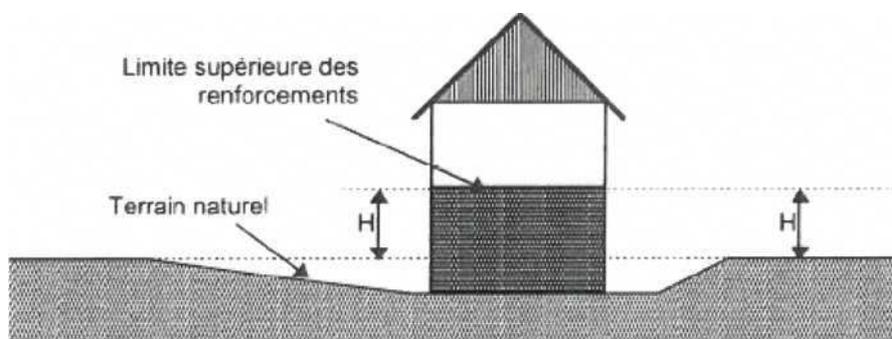
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

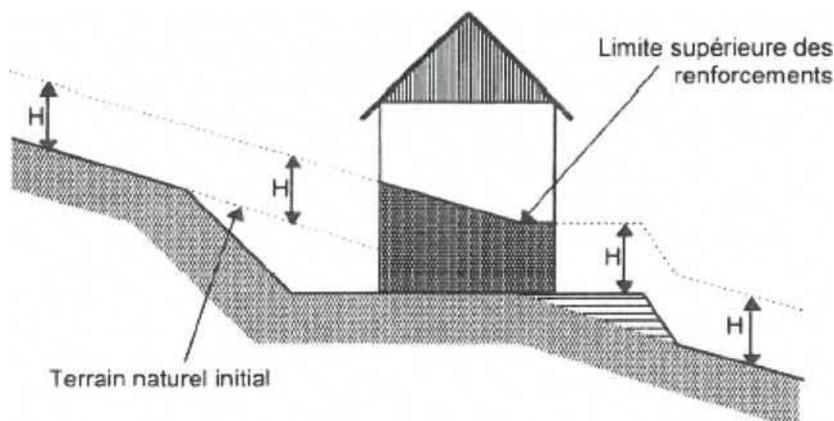
### Hauteur par rapport au terrain naturel

Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée (bleue ou rouge). Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.