

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 caravaning,
- 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 UI. 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 m² 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 20m² ;
 - 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 20m² 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.

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 paysagés, 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

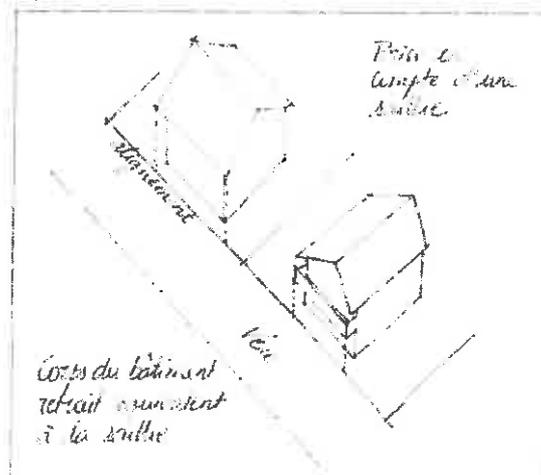
Article UI. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

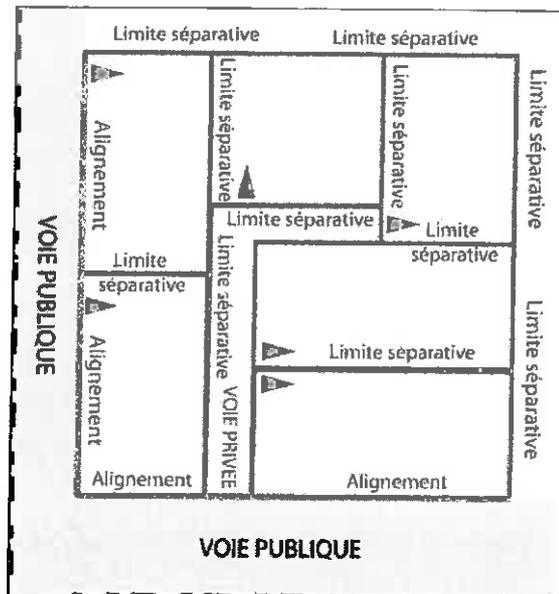
Article UI. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 :
 - 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 ($L \geq H/2$, avec 5 m. min.) **Figure 12**

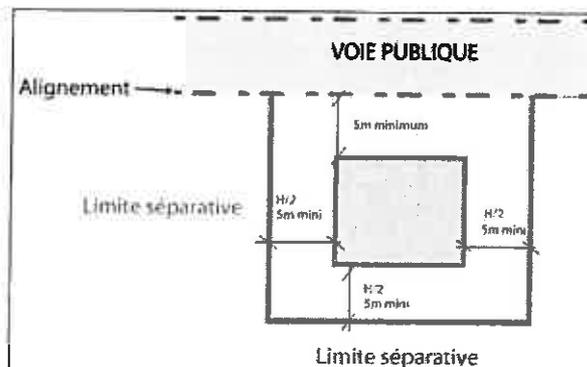
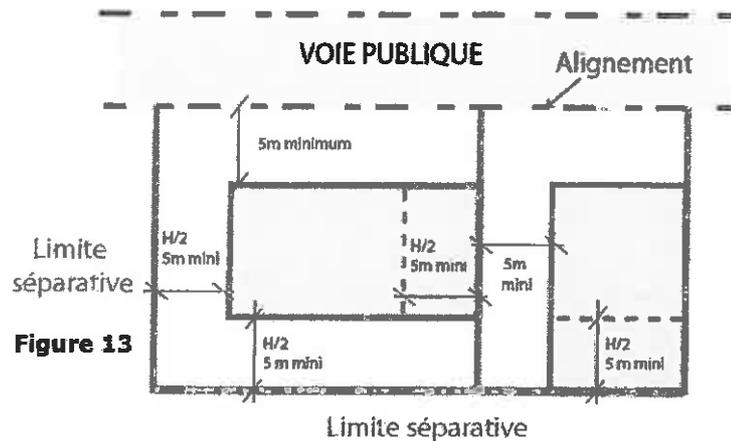


Figure 12

- Soit sur les limites séparatives à condition qu'une distance de 5 mètres soit respectée entre deux bâtiments non contigus.
- 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.
- 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 indicés « ft » : 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 UI. 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.

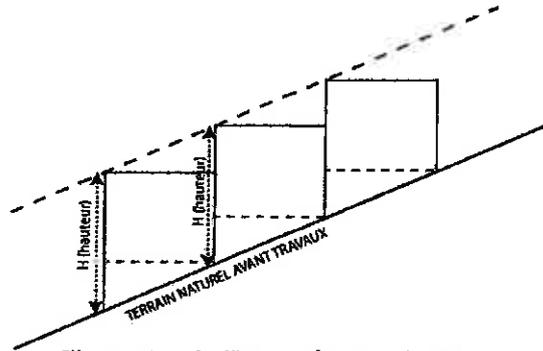


Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente

2 - Hauteurs relatives

2-1 - Par rapport aux 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 ($H \leq 2L$) **Figure 14**

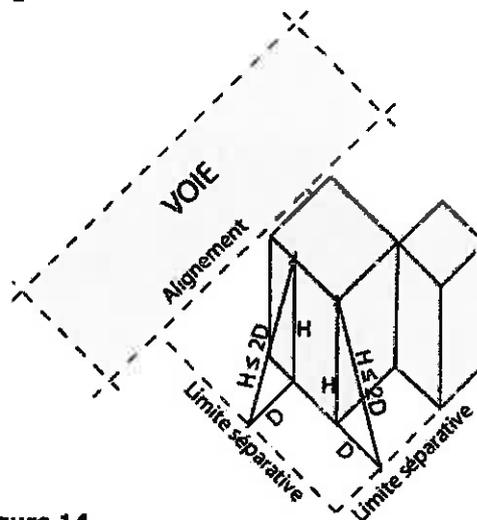


Figure 14

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 - Facades

- 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 réalliser 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 45 m ² de surface de plancher.
Artisanat / Industrie	1 place minimum par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place minimum par tranche de 150 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place minimum par tranche de 40 m ² de surface de plancher

Article UI. 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 - 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 m² 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 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.