

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 « 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.

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 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.

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.

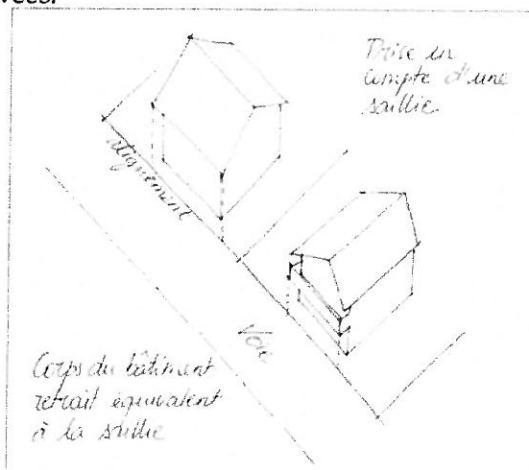
Article UE. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 ($L \geq H$),

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.

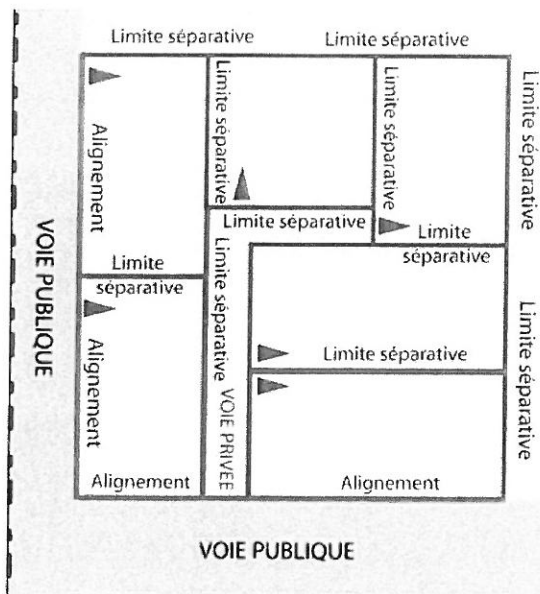
Article UE. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1 - Définitions

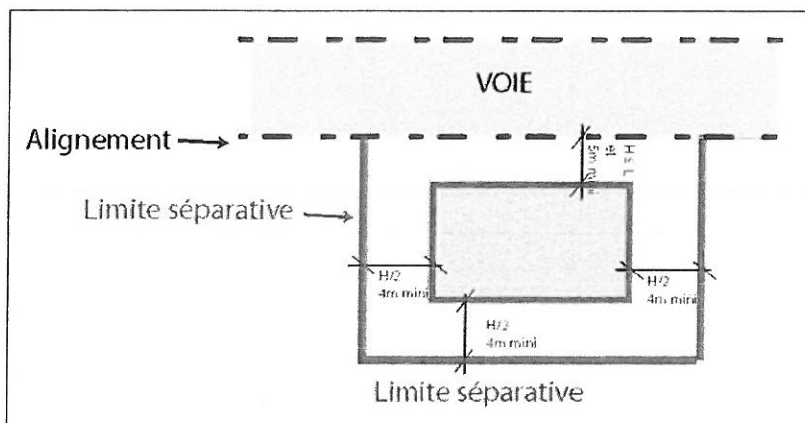
Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

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 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.).



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

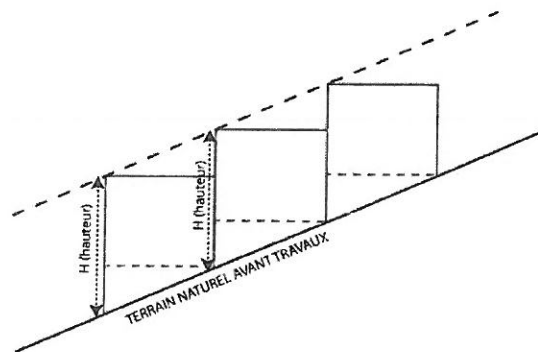
Il n'est pas édicté de règles particulières.

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.*

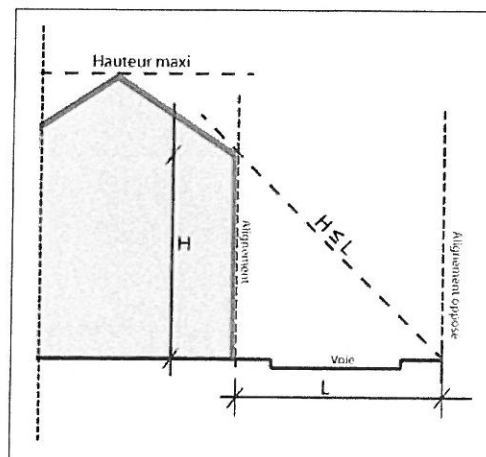
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



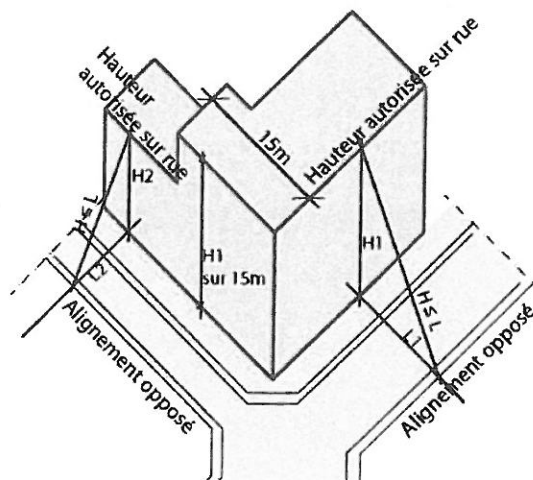
2 - Hauteurs relatives

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 ($H \leq L$)

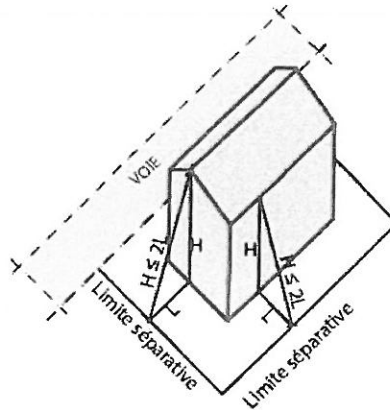


- Toutefois, lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul 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 double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$)



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

- 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 10m²

- 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 dépassées de 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.

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 - Facades

- 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. 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	<p>1 place minimum par tranche de 45 m² de surface de plancher, sauf pour les logements locatifs sociaux pour lesquels il est exigé 1 place maximum par logement.</p> <p>En dessus de 200 m² de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant 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.