

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU
COMMUNE DE VIRIAT
ZONE Uh

CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone Uh

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone Uh, zone de hameaux, recouvre des secteurs de la commune de taille et de capacité d'accueil limitées, équipés ou non dans lesquels les constructions sont autorisées.

Secteurs soumis à un risque technologique :

- Certains secteurs sont soumis au risque technologique de « force 2 » lié au stockage souterrain d'éthylène, représentés par une trame.
- Certains secteurs sont soumis à des dangers très graves (effets létaux significatifs : ELS) liés aux canalisations d'éthylène et de gaz, représentés par une trame.
- Certains secteurs sont soumis à des dangers graves (premiers effets létaux : PEL) liés aux canalisations d'éthylène et de gaz, représentés par une trame.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uh1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.
- Les garages collectifs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrage admis dans la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles nouvelles.

En outre, sont interdits dans les secteurs soumis au risque technologique de « force 2 » lié au stockage souterrain d'éthylène, représentés par une trame :

- La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- La construction d'immeubles ou d'établissements recevant du public en grand nombre.
- Les constructions nouvelles à usage d'équipement collectif (public ou privé) telles que construction d'activité scolaire, sociale, sanitaire, culturelle... à l'exception de celles ne recevant pas du public.
- L'aménagement de constructions à usage d'équipement collectif (public ou privé) en



dehors du volume existant et la reconstruction à volume supérieur des bâtiments existants après leur démolition.

- Les constructions nouvelles à usage artisanal, industriel ou agricole, l'aménagement et la reconstruction de celles existantes, dont l'activité apporterait un risque vis-à-vis du stockage souterrain.
- L'extension au-delà de 20m² de Surface de plancher des habitations existantes. La création de logements supplémentaires dans du bâti existant.

En outre, sont interdits dans les secteurs soumis à des dangers très graves (ELS) liés aux canalisations de gaz et éthylène, représentés par une trame :

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction et de l'Habitation),
- La construction ou l'extension d'Etablissement Recevant du Public relevant de la 1^{ière} à la 3^{ième} catégorie.

En outre, sont interdits dans les secteurs soumis à des dangers graves (PEL) liés aux canalisations de gaz et éthylène, représentés par une trame :

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction et de l'Habitation),
- La construction ou l'extension d'Etablissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE Uh2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'habitations et leurs dépendances.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les piscines liées à l'habitation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les installations et travaux divers :
 - o Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - o Les aires de stationnement ouvertes au public liés ou non aux occupations du sol autorisées dans la zone.
 - o Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les constructions à usage de dépendance séparée des bâtiments existants et liées à la fonction d'habitation.
- L'aménagement et l'extension mesurés des constructions et activités existantes dans la limite maximale de 50 m² de surface de plancher en plus et dans la continuité de l'existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

Les éléments du paysage à préserver :

Les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés au document graphique.

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux exécutés sur ces éléments (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) à l'exception des travaux d'entretien ou réparation ordinaire, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

2) Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au minimum 8 mètres d'emprise et 5 mètres de chaussée.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Le stationnement ne sera pas admis sur cette plate-forme de retournement qui devra être étudiée de manière à pourvoir inscrire un cercle de 15 mètres de diamètre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique.

ARTICLE Uh4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif

d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toutefois, dans le cas d'une habitation individuelle isolée, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.
- Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Un recyclage peut être imposé pour limiter la consommation d'eau potable.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans le cas d'un réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction doit y être raccordée ou dirigée vers un déversoir désigné par l'autorité compétente ou raccordée à un puits perdu.

4) Télécommunication et électricité :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

5) Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE Uh5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas où l'assainissement collectif n'existe pas, chaque tènement devra avoir une superficie minimale justifiée par la filière d'assainissement individuel préconisée dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE Uh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Règle générale :

Alignement :

| Nom des voies | Recul |
|----------------------------------|--|
| - RD 29 - RD 996 - RD 1079 | Retrait de 6 m minimum par rapport à l'alignement de la voie |
| Autres voies | Retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie |

b) Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

ARTICLE Uh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas suivant :

- Pour les constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...
- Pour les bâtiments d'aspect homogène et édifié simultanément sur des tènements contigus.
- Pour les bâtiments annexes à usage de dépendance détachés du bâtiment principal, dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas 3,50 mètres.

ARTICLE Uh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uh9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles Uh6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE Uh10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, pylônes...).

ARTICLE Uh11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, couvertures, alignements.

a) Implantations et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. La construction doit d'adapter à la topographie naturelle du terrain, ceci dans le but d'une intégration maximale des masses bâties dans le paysage et la composition du site.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontal.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- Les toitures terrasses sont interdites.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun ayant l'aspect de la tuile.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,30 m.
- La hauteur des piliers est limitée à 2,00 mètres de haut maximum.

ARTICLE Uh 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 ou de desserte collective.
- Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article Uh3.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9 à 12 logements ...)

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

ARTICLE Uh13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés
classés : Non réglementé

2) Les éléments du paysage à préserver :

Les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés au document graphique.

3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones Uh le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

Dans les secteurs soumis au risque technologique de « force 2 » lié au stockage souterrain d'éthylène, représentés par une trame : pour les constructions à usage d'habitation, le COS est limité à 0,08.

Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.