TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE LA CENTRALITE HISTORIQUE DE VIRIAT (UA)

La zone UA est une zone urbaine à vocation mixte. Elle recouvre l'hypercentre de Viriat. Ce secteur est caractérisé, d'une part, par la présence de bâtis et tissus anciens soulevant des enjeux de préservation du patrimoine et d'autre part, par une mixité de fonctions importante à consolider : logements, commerces, bureaux, équipements publics et administratifs.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes :

- Bâti remarquable
- Emplacement réservé flottant
- Secteur d'OAP

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 4 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit

Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	(1)
	Entrepôt	(1)
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont en outre interdits :
Les constructions, aménagements et ouvrages qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont admis sous conditions :

(1) L'extension des industries et des entrepôts existants à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire.

Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UA
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	
Affouillements et exhaussements du sol	(1)

Sont en outre interdits :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

(1) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone mais également afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

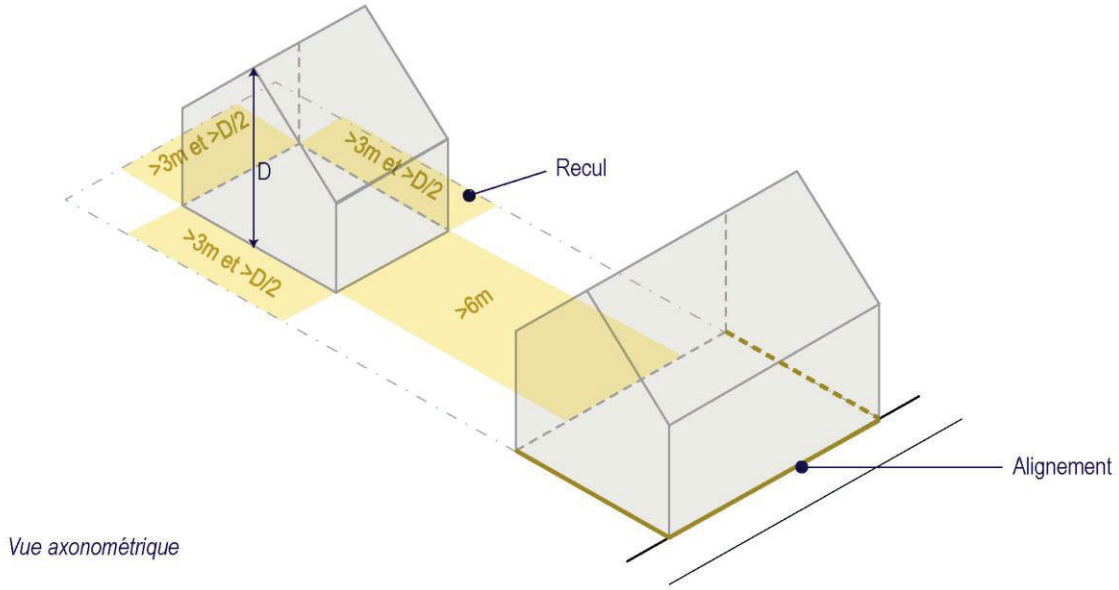
ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le lexique page 17.

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions », le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- améliorent la conformité de la construction ;
- sont sans effet sur l'implantation ou la hauteur de la construction ;
- ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

Cas général :



1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur à 10 mètres par rapport aux voies départementales.

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul inférieur à 5 mètres par rapport aux autres voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer. En cas de retrait de la construction, l'alignement devra être marqué par une clôture.

Les bordures de bassin des piscines doivent respecter un recul supérieur à 3 mètres des voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- Lorsque le projet de construction nécessite pour des raisons architecturales et urbanistiques un retrait partiel par rapport à l'alignement ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions en premier rang :

- L'implantation par rapport à la limite de fond de terrain n'est pas réglementée ;
- Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des limites séparatives latérales, en ordre continu.

Pour les constructions au-delà du premier rang :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur à 3 mètres et supérieur à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle par rapport à toutes les limites séparatives ;

En cas de construction existante en limite séparative latérale sur le fonds voisin, les constructions nouvelles peuvent s'y adosser sans dépasser son gabarit.

Les bordures de bassin des piscines doivent respecter un recul supérieur à 3 mètres des limites séparatives latérales.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En cas de constructions sur plusieurs rangs sur la même unité foncière, une distance supérieure à 6 mètres est imposée entre les constructions de chaque rang.

Les piscines et les annexes sont exemptées de la précédente règle.

4/ Emprise au sol

Non règlementée.

5/ Hauteur

La hauteur maximale à l'égout des nouvelles constructions est limitée à 12 mètres, soit une équivalence R+3 maximum. La hauteur maximale totale des nouvelles constructions est limitée à 14 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

2.1 Volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte du contexte urbain et en s'y intégrant le mieux possible.

2.2 Façades

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Les matériaux bruts non enduits destinés à être recouverts sont proscrits.

Les vitrines d'activités situées en rez-de-chaussée doivent s'inspirer dans leur forme et leur ordonnancement des vitrines des constructions existantes de la rue.

L'installation de volets roulants extérieurs doit être la plus discrète possible : les coffres doivent être obligatoirement encastrés dans les encadrements des fenêtres et interdits en saillie de façade. Ces derniers disposent d'un traitement qualitatif et cohérent avec les matériaux et couleurs des autres éléments extérieurs, permettant d'assurer une harmonie de façade.

2.3 Toitures

Les débords de toiture, non obligatoires, sont autorisés sans conditions particulières.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les nouvelles constructions comprenant des toitures terrasses non accessibles d'une superficie supérieure à 75 m², doivent dédier une part de leur surface de toiture :

- à la végétalisation, avec un substrat supérieur à 50 centimètres d'épaisseur ;
- et/ou à la production d'énergie renouvelable.

Les toitures aux teintes trop vives sont proscrites.

2.4 Autres éléments

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc…) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants. Ils sont, de préférence, positionnés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Les conduits de fumée et tuyaux d'échappement ne doivent pas déboucher sur le domaine public.

L'assiette des fondations des murs de façade doit respecter la limite d'alignement.

Les garde-corps, balustrades et mains-courantes sont constitués de matériaux ajourés et disposent d'un traitement qualitatif et cohérent avec les matériaux et couleurs des autres éléments extérieurs.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,6 mètres en limite des voies publiques et privées et emprises publiques ;
- 2 mètres en limites séparatives.

A l'exception des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la hauteur n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,6 mètres, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures comme définies ci-dessous.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les essences locales sont à privilégier. Les haies monospécifiques et les haies constituées d'espèces invasives ou d'espèces fortement allergisantes sont interdites.

Les murs bahuts sont constitués :

- soit en maçonnerie apparente, dans ce cas les matériaux locaux sont à privilégier. Les matériaux bruts et destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents ;
- soit en maçonnerie enduite, dont l'enduit est identique à celui de la façade avant de la construction principale ou, à défaut d'enduit, accordé à la couleur de la façade avant de la construction principale.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

4/ Performance énergétique

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un coefficient de biotope par surface de 0,1.

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places minimum. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 1000 m², au moins un tiers des places doit être traité en revêtement perméable permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation et comptant plus de 5 logements, une part d'espaces libres végétalisés à usage collectif doit être aménagée, d'un seul tenant, et d'une surface supérieure à 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables en cas de construction nouvelle et dans le cadre des travaux suivants sur une construction existante :

- division de logement ;
- changement de destination ;
- extension supérieure à 50 m².

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées. De plus, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être dérogées s'il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Lorsque la construction comprend plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est la somme des besoins en stationnement de chaque destination.

Lorsque le stationnement est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à acquérir, dans un parc de stationnement privé existant à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit réaliser une convention de concession, dans une aire de stationnement publique existante à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

1/ Normes de stationnement des véhicules motorisés quatre-roues et plus :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, à minima :

- 10% d'entre elles devront comporter un point de recharge pour véhicules électriques ;
- 10 % devront être destinées aux personnes à mobilité réduite.

La minoration du nombre de places de stationnement est admise en cas de mutualisation dans le cadre d'une opération mixte, alliant au moins deux destinations différentes, et permettant le foisonnement. Le cas échéant, le nombre de places de stationnement peut être réduit de 25%.

Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les véhicules
Habitation	Pour les logements dont la surface est inférieure à 55m² : 1 place de stationnement. Pour les logements dont la surface est supérieure à 55m² : 2 places de stationnement. Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 4 logements : 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements. Pour les hébergements : le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Commerces et activités de services	Pour l'artisanat et le commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher Pour la restauration : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher Pour l'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel Pour le reste des commerces et activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires : 2 places de stationnement par classe Pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser

	est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Pour les bureaux et pour les industries : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher Pour les autres activités : le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2/ Normes de stationnement pour les vélos :

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les opérations de plus de quatre logements, les vélos doivent disposer d'un espace de stationnement clos et couvert, accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Chaque espace destiné aux deux-roues doit disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les vélos
Habitations	Pour les opérations de plus de 4 logements : 1 place par logement. Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 4 logements : 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements. Pour les hébergements : 1 place par chambre dans une limite de 40 places imposées maximum. L'aménagement de plus de 40 places est cependant autorisé.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	1 place par 50 m² de surface de plancher dans une limite de 20 places imposées maximum.

	L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.