

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU
COMMUNE DE VIRIAT
ZONE UB (Uba, Ubb, Ubx, Ubhp, Ubhpu, Ubx)

CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone Ub et sous-secteur
Uba, Ubb, Ubc, Ubhp, Ubhpu et Ubx

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La Zone Ub a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne les quartiers affectés essentiellement à de l'habitat. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La zone Ub comprend :

- Un secteur Uba, zone urbaine périphérique
- Un secteur Ubb, zone urbaine périphérique de densité faible
- Un secteur Ubc, très dense
- Un secteur Ubhp correspondant à l'hôpital de Saint George et Ubhpu, correspondant à l'hôpital de Fleyriat
- Un secteur Ubx d'activités existantes

Secteurs soumis à un risque d'inondation :

- Dans les secteurs de Majornas, La Craz et le Fort, repérés sur le plan de zonage, concernés par un risque d'inondation de la Reyssouze, se reporter à l'extrait de l'étude « Inondabilité du sol sur les quartiers de Majornas, La Craz et Le Fort », en annexe 1 du présent règlement.
- Des secteurs repérés sur le plan de zonage, sont concernés par un risque de crue centennale de la Reyssouze, conformément à l'étude de la SOGREAH élaborée dans le cadre du contrat de rivière en 1996. Les dispositions sont reprises dans l'article 2 ci-après.

Secteurs soumis à un risque technologique :

- Certains secteurs sont soumis au risque technologique de « force 1 » lié au stockage souterrain d'éthylène, représentés par une trame.
- 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 Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées sauf celles prévues à l'article Ub2
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les bâtiments d'activité artisanale et industrielle sauf ceux cités à l'article Ub2.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.

En outre, sont interdits dans les secteurs soumis au risque technologique de « force 1 » lié au stockage souterrain d'éthylène, représentés par une trame :

- Toute nouvelle construction à l'exception de celles nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation du stockage souterrain, conformément aux dispositions de l'article III de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 1986.
- La construction de routes ou de voie de chemin de fer à l'exception des routes nécessaires à l'exploitation du stockage et à son accès par les moyens de secours.
- Les aménagements et les extensions d'habitations même inférieures à 20m² de superficie et toutes modifications visant à augmenter le nombre de logements.

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 Ub2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension et l'aménagement des bâtiments et activités existants à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux en cohérence avec le statut de la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure et de superstructure.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cohérence avec le statut de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
 - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
 - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
 - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Secteurs soumis à un risque d'inondation :

- Dans les secteurs de Majornas, La Craz et le Fort, repérés sur le plan de zonage, concernés par un risque d'inondation de la Reyssouze, se reporter à l'extrait de l'étude « Inondabilité du sol sur les quartiers de Majornas, La Craz et Le Fort », en annexe 1 du présent règlement.
- Dans ces secteurs, la cote de plancher du premier niveau d'habitation doit être située au-dessus de la cote de crue centennale (indiquée dans l'annexe 1).
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage, concernés par un risque de crue centennale de la Reyssouze :
 - o des mesures pourront être imposées pour stocker l'eau ruisselée (dans les bassins d'écrêtement par exemple),
 - o la continuité des écoulements devra être maintenue,
 - o une largeur importante du champ d'inondation devra être maintenue.

Dans ces secteurs, un permis ou une autorisation préalable peut être refusée si le pétitionnaire n'est pas en mesure de garantir la faisabilité de son projet compte tenu de l'existence du risque.

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 Ub3 - 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 Ub4 - 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.
- 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 pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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.
- Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

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 Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Règle générale :

Alignement :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement quelle que soit 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 Ub7 - 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 Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles Ub 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout

des toitures en façade.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder pour les secteurs Ub, Ubz2 et Ubc : 8,50 mètres (équivalent à R+2) et pour les secteurs Uba, Ubb et Ubbz2 : 7,00 mètres (équivalent à R+1).
- Aucune hauteur maximale n'est imposée pour les secteurs Ubx, Ubhp et Ubhpu.

ARTICLE Ub11 - 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 :

Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faitage, 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.
- Excepté dans les zones Ubhp et Ubhpu, 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.
- Excepté dans les zones Ubhp et Ubhpu, les toitures terrasses sont interdites, sauf éléments de liaison.
- Dans les zones Ubhp et Ubhpu, les toitures terrasses ainsi que les toits à un pan sont autorisés en concordance avec l'architecture des bâtiments déjà implantés.

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.

Secteurs soumis à un risque d'inondation :

Les clôtures devront permettre le libre passage de l'eau.

Adaptations :

Pour les bâtiments recevant du public, les clôtures peuvent avoir une hauteur allant jusqu'à 2,50 mètres maximum.

Adaptation pour les alinéas a, b et c :

Pour les bâtiments recevant du public E.R.P. (Mairie, Ecole, Bâtiment sportif, gendarmerie etc...) lorsque le projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon les critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

ARTICLE Ub 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 Ub.3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

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.

Pour les constructions à usage d'activités :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité.

ARTICLE Ub13 - 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.
- 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).
- Les opérations de constructions individuelles et collectives d'habitation de plus de 10 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- Secteur Ub : 0,45.
- Secteur Uba : 0,35.
- Secteur Ubb : 0,20.
- En outre, 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.

Pour les autres secteurs, aucun coefficient des sols n'est fixé.

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.