

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU
COMMUNE DE VIRIAT
ZONE 1AUxc, 1Auxch, 1AUxch1, 1AUxcp, 1AUxcp1

CHAPITRE II : Dispositions applicable à la zone 1Aux et sous-
secteurs 1AUxc, 1AUxch, 1AUxch1, 1AUxcp et
1AUxcp1

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1AUx sera destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, de services et bureaux.

Le secteur 1AUxc et les sous-secteurs 1AUxcp, 1AUxcp1, 1AUxch et 1AUxch1, actuellement peu équipés sont destinés à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services, spécifique à la zone de la Cambuse.

Le secteur 1AUxa, secteur de la Neuve prend en compte les exigences liées au projet urbain d'entrée de ville sur la RD 1079.

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

ARTICLE 1AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation ou si l'autorité compétente estime qu'elles sont de nature à créer des nuisances au voisinage.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, sauf ceux répondant aux critères de camping à la ferme, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements ou affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et en particulier, tout plan d'eau d'agrément d'une superficie supérieure à 100 m².
- Les carrières, gravières et sablières.
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts d'ordures

ARTICLE 1AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS
PARTICULIERES

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux et services.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les aires de stationnement liées à l'activité projetée.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, à l'assainissement des eaux pluviales.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (exemple : déchetterie) sous réserve qu'ils



Commune de VIRIAT- Modification simplifiée n°4 du PLU - Règlement
Approbation : 28 janvier 2014

soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ou ceux édifiés dans le cadre d'une implantation artisanale.
- Cette partie d'habitation doit être intégrée dans l'ensemble du corps de bâtiment. Il est interdit d'implanter cette habitation en dehors du bâtiment principal de production, stockage ou bureaux.
- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur les tènements.
- Dans les secteurs 1AUxa (La Neuve) et 1AUxc, 1AUxcp, 1AUxcp1, 1AUxch et 1AUxch1 (La Cambuse) les constructions et les lotissements doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble. Celle-ci doit :
 - o Etre compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientation d'aménagement du présent document d'urbanisme
 - o garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise ne service des constructions.
 - o présenter un schéma d'aménagement cohérent.
 - o Ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition
 - o Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
 - o Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - o Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
 - o Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

Pour la zone de la Cambuse, le schéma d'organisation doit être conforme avec le dossier L111-1-4 d'Amendement Dupont pour les sous-secteurs 1AUxc, 1AUxcp, 1AUxcp1, 1AUxch et 1AUxch1.

Pour le secteur de la Neuve, dans le secteur 1AUxa, les constructions à usage d'activités doivent être compatibles avec la proximité de quartiers à usage d'habitation et conçues de sorte qu'elles apportent le moins de nuisances possibles à ces quartiers.

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 II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie ou les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum.
- Pour les sous-secteurs 1AUxc, 1AUxcp, 1AUxcp1, 1AUxch et 1AUxch1 de la Cambuse, tout accès sur la RN83 est interdit sauf sur le rond-point futur et au point d'accroche arrêté dans le dossier de L111-1-4.

2) Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Toute voie nouvelle, publique ou privée, appelée à être classée dans le domaine public, doit avoir une largeur minimale de 6 mètres avec, en plus, un trottoir de 1,5 m de largeur minimum.

De plus, dans le secteur 1AUxa :

- Accès direct sur la RN79 :

Les accès directs à partir de la RN79 ne sont autorisés que pour une entrée sur la zone. Dans ce cas il sera admis de couper une piste cyclable.

Les sorties directes sur la RN79 sont interdites (sauf accès déjà existants).

- Accès depuis le giratoire à créer :

Aucun accès direct à la zone ne pourra être réalisé à partir du giratoire à créer RN79/Avenue de Macon. L'entrée de la zone se fera à partir de la branche reliant ce giratoire à la rue de la source.

- Chemins piétons :

Tout aménagement devra prévoir la mise en place d'un cheminement piéton/cycle le long de la RN79, ainsi qu'une liaison entre la RN79 et la rue de la source.

ARTICLE 1AUx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

- Toute construction 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.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation.

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.
- En zone 1AUxcp1 secteur de la Cambuse, à titre exceptionnel, dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, 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 aux constructions d'être directement raccordées au réseau d'assainissement collectif prévu.

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.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Pour les zones 1AUxc, 1AUxch, 1AUxch1, 1AUxcp1 et 1AUxcp, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle en prenant en compte une rétention avec un débit maximal à la sortie limité à 15 litres/seconde conformément à l'étude loi sur l'eau.

De plus, dans le secteur 1AUxa, les eaux pluviales, issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées, doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention,

absorption...etc) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel.
La rétention des eaux se fera grâce à des bassins souterrains ou à des bassins apparents dont les abords devront être paysagés et plantés.

4) Télécommunication et électricité

- Branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées 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) Eclairage 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 1AUx5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 1AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec les retraits suivants :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 1079, RD 1083, RD 975 RD117a et RD117	35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les bâtiments à usage d'habitation et les bureaux 25 mètres pour les autres bâtiments
Autres voies	8 mètres en 1 AUx par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En 1 AUx, 4 mètres si la voie considérée à une emprise jugée suffisante.
RD1083 zone de la Cambuse	Suivre plan de repérage d'implantation du dossier L111-1-4 D'un côté de la RN83 à 50 et 68 mètres de l'axe de la voie De l'autre côté de la RN83 à 50 mètres minimum de l'axe de la voie en 1AUxcp1 et 50 mètres en 1AUxcp par rapport à l'axe de la voie
Autre voie de la Cambuse	Recul de 5 mètres minimum par rapport à

l'axe de la voie

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....
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue ou pour l'édification d'une construction nouvelle s'appuyant sur une construction existante.

De plus, dans le secteur 1AUx_a, les constructions devront s'implanter :

- par rapport à la RN79 : à 35 m par rapport à l'axe de la voie pour les bâtiments à usage d'habitation et de bureaux et 25 m pour les autres bâtiments
- par rapport aux autres voies : 8 m par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. Le recul pourra être de 4 m si la voie considérée a une emprise jugée suffisante.

ARTICLE 1AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois les constructions peuvent être admises en limites séparatives dans les cas suivants :
 - o Elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
 - o Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas 3,50 m
 - o Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

ARTICLE 1AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX

AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUx9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUx10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

Sans préjudice des dispositions du 1^{er} alinéa ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :.....

Type de construction	Hauteur
Bâtiments industriels	15 m
Bureaux et autres constructions	12 m

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

- Pour la zone 1AUxa, la hauteur maximale des constructions est de 12 m du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- Pour les zones 1AUxc, la hauteur maximale des constructions est fixée : 12 mètres à l'égout du toit.
- Pour les zones 1AUxcp1 et 1AUxcp, la hauteur maximale des constructions est fixée : 10 mètres à l'égout du toit.
- Pour les zones 1AUxch1 et 1AUxch, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUx11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

a) Implantation 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

b) Eléments de surface

- 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 façades devront comporter trois couleurs au plus et chaque volume devra être traité avec harmonie.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Les imitations de matériaux telles que fausses pierres ou briques, faux pans de bois, les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

c) Clôtures

- Les haies vives sont autorisées. Il est conseillé d'employer des essences locales.
- Les panneaux d'éléments préfabriqués ne sont autorisés qu'en soubassement de clôture.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- Sont applicables les limitations découlant des arrêtés préfectoraux relatifs à la conservation et à la surveillance des voies communales et chemins départementaux.

d) Enseignes

- Toute enseigne commerciale, publicitaire ou autres, fixée sur le bâtiment ou à l'aide d'une ossature sur le tènement, devra obligatoirement faire l'objet d'une demande de travaux ou être clairement définie lors du dépôt du permis de construire.

e) Espaces de stockages extérieurs

- Tout projet devra obligatoirement prendre en compte l'implantation des espaces de stockage extérieur par la mise en place d'un traitement paysager ou architectural afin de préserver l'harmonie et le caractère architectural et paysager de la zone industrielle et artisanale.
- En zones 1AUxc, 1AUxch, 1AUxch1, 1AUxcp et 1AUxcp1 :
 - o clôture de 2 mètres de hauteur et de couleur grise ou verte,
 - o par bâtiment 2 couleurs maximum hors enseigne
 - o mât d'enseigne de 12 mètres maximum avec drapeau uniquement
 - o les casquettes architecturales des bâtiments sont autorisées dans la bande d'implantation de part et d'autre de la RN83 avec un débord de 3 mètres maximum sans potelet
 - o Les enseignes sont sur la façade du bâtiment uniquement ; les enseignes en drapeau sont interdites.

De plus, dans le secteur 1AUxa, les règles suivantes s'appliquent :

- Les volumes des bâtiments auront des formes sobres et parallélépipédiques.
- L'architecture sera homogène.
- Seules sont autorisées les toitures terrasse, dans des matériaux et des teintes non réverbérantes, sauf pour les constructions existantes ou extensions de celles-ci.
- Les façades :
 - * les façades principales devront être traitées en séquence pour les façades de plus de 50 m de long, avec jeu d'auvents de hauteur différente.

- * les façades des futures constructions visibles des grands axes devront être particulièrement soignées.
 - * les enseignes devront être discrètes et s'installer exclusivement dans la partie haute de la structure de la façade.
 - * les enseignes clignotantes ne sont pas autorisées.
 - * un totem général à la zone autorisée à chaque entrée de la zone.
- Les coloris et matériaux :
- * deux à trois matériaux différents maximum sont autorisés pour constituer les façades (hors surfaces vitrées) afin de garantir une unité aux façades.
 - * le bardage à cassette ou à lame doit être privilégié pour les façades principales et celles en particulier perceptibles depuis la RN.
 - * les coloris possibles sont : les gammes de gris moyen à clair, le bardage de couleur bois (naturel, stratifié, recomposé), le coloris brique.

ARTICLE 1AUx12 - 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 la desserte collective.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place par tranche indivisible de 200 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : en fonction des besoins
- Pour les constructions à usage commerciales : 1 place par tranche indivisible de 50 m² de surface de vente

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

Toutefois, dans le secteur 1AUxa, il sera réalisé une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

- 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.

- 10 % de la surface du tènement doivent être affectés aux espaces verts pour composer un ensemble paysager.
- Pour les zones du secteur de la Cambuse, zones 1AUxc, 1AUxch, 1AUXch1, 1AUXcp et 1AUXcp1, les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à

raison d'un arbre à haute tige par 400 m².

- Pour les zones du secteur de la Cambuse, zones 1AUxc, 1AUxch, 1AUxch1, 1AUxcp et 1AUxcp1, les plantations doivent être conformes au dossier L111-1-4 de la Cambuse.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.
- De plus, dans le secteur 1AUxa, les règles suivantes s'appliquent :
 - * les clôtures seront doublées d'une haie vive
 - * un merlon planté doit être aménagé sur toute la périphérie du secteur sauf le long de la RN79 (ce merlon peut être interrompu par des voies pénétrantes)
 - * le long de la RN79, un traitement paysager avec alignement d'arbres et haie doit être prévu
 - * les zones de stockage et d'approvisionnement doivent être masquées ou confinées dans les zones peu visibles, avec, le cas échéant, plantation de haies, participant à la composition paysagère
 - * les espaces verts résiduels doivent être plantés de façon significative
 - * les entrées et les différents accès devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de souligner et de les rendre plus perceptibles. On associera des arbres à haute tige à la végétation basse.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi :

- en 1AUx: 0,70
- en 1AUxc, 1AUxch, 1AUxch1, 1AUxcp et 1AUxcp1: 0,60

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.