

**EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU**  
**COMMUNE DE VIRIAT**  
**ZONE 2AU**

**CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone 2AU**

**CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

- La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.
- Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.
- Elle devra accueillir, à terme, un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.
- Elle conserve son caractère naturel, peu ou non-équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.
- Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

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

**ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les installations classées
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les installations et travaux divers

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

**ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitations.
- L'aménagement des constructions d'habitations existantes :
  - o Dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux
  - o Sans changement de destination à vocation d'habitat des autres bâtiments existants sur le tènement considéré.

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.



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

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

- Les accès à la voie publique, qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation, doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

#### **2) Voirie**

- 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, soit une plate-forme et une chaussée de 8,00 mètres et 5,00 mètres de largeur respective.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées se terminant en impasse, quelle que soit leur largeur, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### **ARTICLE 2AU4 - 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 ou 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**

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente ou raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

#### **4) Télécommunication et électricité**

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent

être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées par 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 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET**

#### **EMPRISES PUBLIQUES**

##### Implantation

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux installations ou constructions d'intérêt général.

### **ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

#### **SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans le cas suivant : Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

### **ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 2AU6, 7, 8, 10, 12,13.

*Approbation : 28 janvier 2014*

## **ARTICLE 2AU10 - 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 opposé d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre des deux points.

## **ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. 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.

### 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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et en particulier la ligne principale de faitage doit être parallèle à la pente du terrain.
- Les toits à un seul pan peuvent être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 6 m2, ils devront obligatoirement être recouverts de tuiles ainsi que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

### b) Éléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

### c) Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

## **ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

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.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

