

**EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU**  
**COMMUNE DE VIRIAT**  
**ZONE 1AUa et 1AUb**

**CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone 1AU et sous-**  
**secteurs 1AUa et 1AUb**

**CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

- La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.
- Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non-nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.
- Sur certaines zones, un pourcentage de logement locatif social minimum est imposé.
  
- La zone 1AU comprend :
  - Des sous-secteurs 1AU
  - Un sous-secteur 1AUa correspondant au hameau de Curtaringe ayant des spécificités de densité.
  - Deux sous-secteurs 1AUb correspondant au secteur de la Barre et de Crêt Délia ayant des spécificités de hauteur des constructions.

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

**ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

**ARTICLE 1AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A**  
**CONDITIONS**  
**PARTICULIERES**

Les constructions à usage :

- D'habitation
- D'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone,
- De bureaux et services
- Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'avenir de la zone.



- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans 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 annexes aux bâtiments d'habitations existants
- L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes
- 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 et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
  - o S'inscrire dans un plan de masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès - forme - surface des tènements).
  - o Seront seulement admises les constructions réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une autre forme d'opération d'aménagement ou de construction à la condition que l'opération porte sur une superficie d'au moins 5000m<sup>2</sup>.

Comprendre un minimum de logements locatifs sociaux défini ci-après :

- Zone 1AUb La Barre :	30%
- Zone 1AUb Crêt Délia :	100%
- Zones 1AU Crêt Délia :	20%
- Zones 1AU La Neuve :	30%
- Zone 1AU Champs de la Croix :	20%
- Zone 1AU Champs de la Viriat Nord :	15%
- Zone 1AU Bertonnaire :	15%
- Zone 1AU Champs de Viriat Sud :	15%
- Zone 1AU Champagne :	15%

Aucun minimum de logement locatif social n'est imposé pour la zone 1AUa Curtaringe.

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 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 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.

Dans le cas contraire, un seul accès est admis par opération.

#### **2) Voirie :**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au minimum 8,00 mètres d'emprise et 5,00 mètres de chaussée.
- Dans le secteur de la Barre (zone 1AUb), toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au minimum 12,00 mètres d'emprise.
- 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 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 m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

### **ARTICLE 1AU4 - 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 être absorbées en totalité sur le tènement.
- En attente de la réalisation du réseau collectif, à titre exceptionnel, le réseau d'eau pluviale doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 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 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET**

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Des implantations différentes sont admises dans le cas suivant :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...
- Quand l'implantation des constructions existant sur les propriétés voisines le justifie

## **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

### **SEPARATIVES**

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la

limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Ainsi que pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris bus, transformateurs EDF, etc...

#### **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX**

#### **AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1AU6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

#### **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir de l'égout du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.
- La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres maximum à l'égout du toit (correspondant à un R+1) dans les secteurs 1AU et le sous-secteur 1AUa.
- La hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres maximum à l'égout du toit (correspondant à un R+2) dans les sous-secteurs 1AUb.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

#### **ARTICLE 1AU11 - 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

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 en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les garages.
- Les pentes de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 %.

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.

Lorsqu'un 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 des 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.

Les projets seront examinés au cas par cas.

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 maximum de 1,30 mètre.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,00 mètre maximum sur le domaine public et à 1,80 mètre maximum entre limites séparatives.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

**ARTICLE 1AU12 - 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 1AU3.

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 m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restaurations à usage d'équipements collectifs, à usage de commerce, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel : ..... 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Appelées à recevoir du public : ..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Destinées à l'hébergement : ..... 1 place par tranche de 2 chambres
- Destinées à la restauration : ..... 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulés de bars, salles de café, restaurants...

<u>ARTICLE</u>	<u>1AU13</u>	=	<u>ESPACES</u>	<u>LIBRES</u>	<u>ET</u>
	<u>PLANTATIONS</u>	=	<u>ESPACES</u>	<u>BOISES</u>	
	<u>CLASSES</u>				

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 remarquables 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).
- En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale du tènement.
- Obligation de planter un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement créées, sur les espaces libres.

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

### **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,35 en zone 1AUa, secteur de Curtaringe

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,5 en zones 1AU et 1AUb. 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.

Ce coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas pour les installations ou constructions d'intérêt général.