

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU
COMMUNE DE VIRIAT
ZONE 2AUx

CHAPITRE IV : Dispositions applicables à la zone 2AUx

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone 2AUx sera destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, de services et bureaux.

Elle conserve son caractère peu ou non équipée 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 PLU.

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

ARTICLE 2AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanning et d'habitations légères,
- L'ouverture de toutes carrières,
- Les constructions à usage agricole,
- Le commerce de proximité.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2.A.U.x.2

ARTICLE 2AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (exemple : déchetterie) sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions sont limitées à 50 m² de surface de plancher en plus et dans la continuité de l'existant à la date d'approbation du PLU.

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 2AUx3 - 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 en peut-être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum.

ARTICLE 2AUx4 - 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.

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.
- 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.

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 2AUx5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET

EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec les retraits suivants :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes constructions par rapport à l'autoroute A 40.
- Autres voies : 6 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (ex : transformateurs EDF), sauf en cas de gêne en matière de visibilité ou de sécurité.
- 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.

ARTICLE 2AUx7 - 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.

ARTICLE 2AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX

AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur

Approbation : 28 janvier 2014

- 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.

ARTICLE 2AUx11 - 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.
- Tout projet devra être en conformité avec le nuancier couleur déposé en Mairie.
- 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 1,50 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.

ARTICLE 2AUx12 - 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.

ARTICLE 2AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 10 % de la surface du tènement doivent être affectés aux espaces verts pour composer un ensemble paysager.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 8 places de stationnement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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 III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé