

**EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU**  
**COMMUNE DE VIRIAT**  
**ZONE Ux et Uxa**

**CHAPITRE IV : Dispositions applicables à la zone Ux et sous-secteur Uxa**

**CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

**La Zone Ux est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou des services.**

Elle comprend 1 sous-secteur :

- Uxa correspondant aux secteurs à assainissement individuel

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 Ux1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux2.

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 20m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> 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<sup>ière</sup> à la 3<sup>ième</sup> 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 Ux2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage :
  - o d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone, et

- édifiés dans l'enveloppe des bâtiments de production,
- o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cohérence avec le statut de la zone, ainsi que les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- o de commerce et d'artisanat,
- o de bureaux et services,
- o industriel,
- o d'entrepôts commerciaux,
- o de parc de stationnement.
- o d'hôtellerie et de restauration
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les dépôts de véhicules.
- Les aires de stationnement.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
  - 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.
- 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 modifications ou extensions des installations classées existantes à destinations industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

#### 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 côte de plancher du premier niveau d'habitation doit être situé au-dessus de la côte 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'écêtement 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 Ux3 - 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.

### **ARTICLE Ux4 - 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.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée 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, si celui-ci existe, 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 prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Un recyclage peut être imposé pour limiter la consommation d'eau potable.
- Dans les zones Uxa, lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est

impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, 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.

### 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.

### 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.

### 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 Ux5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En Uxa, Uxaz1 et Uxaz2, dans le cas où l'assainissement collectif n'existe pas, chaque tènement devra avoir une superficie minimale justifiée par la filière d'assainissement individuel préconisée dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

## **ARTICLE Ux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### a) Alignement :

Les constructions doivent être implantées avec les retraits suivants :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
RD1083, RD1079, RD975	20 mètres par rapport à l'alignement
RD 117 et RD 117a	

8 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite Autres  
voies d'emprise des voies privées ouvertes à la  
circulation publique.

4 mètres si la voie considérée à une emprise  
jugée suffisante.

### **ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La construction de bâtiments réalisés en limite de propriété est autorisée. La hauteur mesurée sur la limite de ces bâtiments ne doit pas dépasser 7,50 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :  
Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris bus, les transformateurs EDF etc...

### **ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit.

### **ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un autre élément quelconque de revêtement est interdit.

#### **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 ; leur hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,30 mètre.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2,00 m.
- Sont applicables les limitations découlant des arrêtés préfectoraux relatifs à la conservation et à la surveillance des voies communales et chemins départementaux.

Secteurs soumis à un risque d'inondation :

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

### **ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de tourisme et utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule de tourisme est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage commercial, deux places de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les établissements industriels ou artisanaux et indépendamment des emplacements nécessaires aux véhicules utilitaires, une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

### **ARTICLE Ux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- 15 % 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 pour 4 places de stationnement créées, sur les espaces libres.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- 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 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,60 dans les zones Uxa et Ux.
- 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.
- 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.

- Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas dans les cas suivants :
  - o travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant
  - o travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics