

# Commune de Civrieux-Règlement du PLU après modification avec enquête publique n°1

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa**

Les zones 1AUa correspondent à deux zones d'extension et de densification du Bourg de Civrieux.

Elles pourront présenter une mixité des fonctions, la vocation principale étant tout de même celle de l'habitat.

Le développement de ces zones est encadré par des orientations d'aménagement et de programmation permettant de définir des principes d'aménagement (il est donc nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU, complétant ce présent règlement).

Elles ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'à partir de 2016.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les constructions agricoles
- Les dépôts de véhicules non à une activité existante et autorisée dans la zone
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les sous-sols enterrés

### **ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>
- L'artisanat à condition que l'emprise au sol n'excède pas 150 m<sup>2</sup> et que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>
- Les entrepôts à condition d'être liés à un commerce ou un service ou une activité artisanale autorisée dans la zone
- En plus, les activités artisanales et les entrepôts ne pourront être admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ces activités ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et notamment pour la réalisation de bassins de rétention
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.IV-1° du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes
- Tout programme de logements doit comporter un minimum de 20 % de logements sociaux au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du code de l'urbanisme et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (*cf. pièce n°3 du dossier de PLU*).
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (*cf. pièce n°3 du dossier de PLU*).

# Commune de Civrieux-Règlement du PLU après modification avec enquête publique n°1

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

- Pour des raisons de sécurité, le jumelage des entrées pourra être imposé en particulier sur les voies principales et structurantes de la zone.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ce retrait n'est pas imposé lorsqu'il s'agit d'une voie en impasse au sein d'une opération de logements comportant des emplacements de stationnement visiteurs à proximité des logements.

#### VOIRIE

- Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile, hors voie à sens unique, doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur dont 5 mètres de chaussée minimum.

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique, doit être réalisée avec une largeur de 3,80 mètres minimum de chaussée.

- Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics (ordures ménagères notamment).

- Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

En plus ces voies en impasse doivent :

- . soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères

- . soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

### ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE

- 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.

- L'utilisation de ressources en eau autres (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

#### EAUX USEES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

# Commune de Civrieux-Règlement du PLU après modification avec enquête publique n°1

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale doit respecter la réglementation en vigueur concernant leur assainissement.

## EAUX PLUVIALES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.

- Les eaux pluviales doivent être gérées en priorité par infiltration sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales et/ou un déversoir désigné par les services techniques de la commune en transitant par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface.

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

## ELECTRICITE TELECOMMUNICATIONS RESAUX CABLES

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## 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.

- L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

## ARTICLE 1AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque la construction est édifée 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.

- Les constructions doivent s'implanter, par rapport aux voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer :

- . soit à l'alignement de tout point de la construction
- . soit dans le même alignement des constructions édifées sur les terrains limitrophes
- . soit en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement

- Les constructions doivent s'implanter par rapport aux voies modes doux existantes à modifier ou à créer :

- . soit à l'alignement de tout point de la construction
- . soit en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

# Commune de Civrieux-Règlement du PLU après modification avec enquête publique n°1

- pour l'implantation d'annexes quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- pour les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de ces distances.
- pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

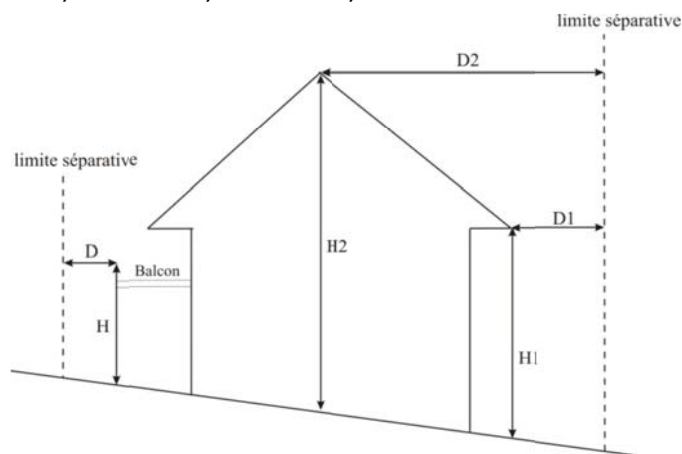
## ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite séparative
- soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres

$$D - D1 - D2 > 3 \text{ mètres}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

## ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE 1AUa 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUa 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 10 mètres au faitage.

- La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

# Commune de Civrieux-Règlement du PLU après modification avec enquête publique n°1

## ARTICLE 1AUa 11 ASPECT EXTERIEUR

### 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.
- Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

### Eléments de surface

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

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de teinte comprise entre le rouge, le brun, l'ocre, le beige et le gris.

Les tuiles doivent être de forme ou de même aspect que les tuiles canal ou les tuiles mécaniques.

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité, en excluant les simulations et les effets d'inachevé.
- 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 panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

### Toitures

- Les toitures doivent comporter deux pans ou plus.

- Toutefois, les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45%.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales dès lors qu'elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les extensions de construction disposant d'une toiture terrasse végétalisée ou comportant deux pans ou plus.

- Des normes différentes seront admises pour les pans et la teinte des toitures, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes, en harmonie avec les constructions existantes.

### Les clôtures

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

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués à effet d'inachevé sont interdites.

- Les haies végétales doivent être des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage.

- Les murets pleins sont autorisés dans la limite de hauteur de :

. 2 mètres en limite séparative

. 1,60 mètre sur le domaine public

## ARTICLE 1AUa 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

# Commune de Civrieux-Règlement du PLU après modification avec enquête publique n°1

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Dans le cas d'opérations d'habitat collectif ou groupé, les places de stationnement doivent être réalisées :

- soit en totalité à l'extérieur
- soit jusqu'à moitié de leur nombre en intérieur

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum deux places par logement et en plus, deux places par tranche de dix logements commencés.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : il est exigé au minimum une place par chambre.

Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé au minimum une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE 1AUa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, alignements d'arbres, haies, masses boisés, ..., sont à conserver tels qu'ils figurent sur le plan de zonage.

- Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont à conserver. À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués en même nombre et essence équivalente dans un voisinage immédiat.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés

- Le gazon, le sable et le gravier seront utilisés de préférence à l'enrobé.

- La surface non construite du terrain, hors espace de stationnement et accès, sera aménagée en jardins engazonnés, plantés ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés et traitée avec des matériaux perméables.

Cette surface non construite hors espace de stationnement et accès doit représenter :

- . Pour les terrains < 500 m<sup>2</sup> : pas d'obligation
- . Pour les terrains compris entre 500 et 999 m<sup>2</sup> : 15 % du tènement
- . Pour les terrains compris entre 1000 et 1999 m<sup>2</sup> : 20 % du tènement
- . Pour les terrains de 2000 m<sup>2</sup> et + : 25 % du tènement

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales à feuilles caduques.

- Les espaces libres doivent être plantés d'arbres et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

- Les opérations de constructions de plus de quatre logements doivent disposer d'au moins 5 % de la surface du tènement d'espaces libres communs, aires de stationnement et voirie non comprises, pouvant comprendre un mail planté, une aire de jeux, des espaces verts, ...

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE 1AUa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

# Commune de Civrieux-Règlement du PLU après modification avec enquête publique n°1

---

## **SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

### Article 1AUa 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

### Article 1AUa 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

# Commune de Civrieux-Règlement du PLU après modification avec enquête publique n°1

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

La zone 2AU représente une zone d'extension du Bourg à long terme, à vocation principale d'habitat.

Cette zone n'est pas opérationnelle, elle nécessitera une évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Elle ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à partir de 2025 et lorsque la desserte en réseau sera apportée (réflexion à mener sur la station d'épuration du Bourg).

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2.

#### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et notamment pour la réalisation de bassins de rétention

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les installations, ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de minimum 3 mètres de l'alignement.



# Commune de Civrieux-Règlement du PLU après modification avec enquête publique n°1

## ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les installations, ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de minimum 3 mètres.

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

Non réglementé

## ARTICLE 2AU 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des installations, ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages.

## ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Les installations, ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif devront s'implanter

de telle sorte à ce que leur architecture et leur aspect extérieur assurent une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Non réglementé

## ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

## SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

### Article 2AU 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

# Commune de Civrieux-Règlement du PLU après modification avec enquête publique n°1

---

Article 2AU 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET  
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé