

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB - UBp**

La zone UB concerne des secteurs périphériques au centre-bourg, moins denses. Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend une mixité des fonctions avec une vocation principale d'habitat.

La zone UB comprend une sous-zone UBp, zone protégée, correspondant à un secteur construit concerné par une partie des sites Natura 2000 de la Dombes. Il s'agira de limiter la construction sur ces secteurs déjà bâti afin de préserver les sensibilités environnementales.

Le développement d'un secteur, tel que repéré au plan de zonage, 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).

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

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

#### Zone UB :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les constructions agricoles, sauf celles mentionnées à l'article 2
- 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 commerces
- Les sous-sols enterrés

#### Zone UBp :

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

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

#### Zone UB :

- 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 et implantée 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
- L'aménagement des constructions agricoles existantes dans la zone sans création de nouvelle construction
- Dans le secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation, tel que défini au plan de zonage, tout programme de logements doit comporter un minimum de 40 % 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).

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

- Dans le secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation, tel que défini au plan de zonage, 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 en respectant les 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 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
- 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 respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz

## Zone UBp :

- L'aménagement et la réhabilitation de l'existant
- L'extension de la construction principale dans la limite maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total pour les extensions
- Les constructions annexes de la construction principale dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup> au sol

## Zone UB et UBp :

- 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 installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

### ARTICLE UB 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.

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

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 UB 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 s'il existe, par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

- 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.

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

## 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 UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

- Lorsque la construction est édifiée 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 en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement

. soit dans le même alignement de l'une des constructions la plus proche édifiées sur les terrains limitrophes

- 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

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de ces distances de l'alignement sont autorisés à condition de respecter la distance initiale existante.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . 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.

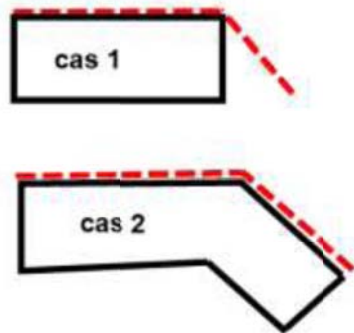
## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- . soit sur limite séparative de tout point de la construction à condition :
  - o soit que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres sur limite séparative,
  - o soit que la construction s'appuie sur une construction préexistante elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,

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

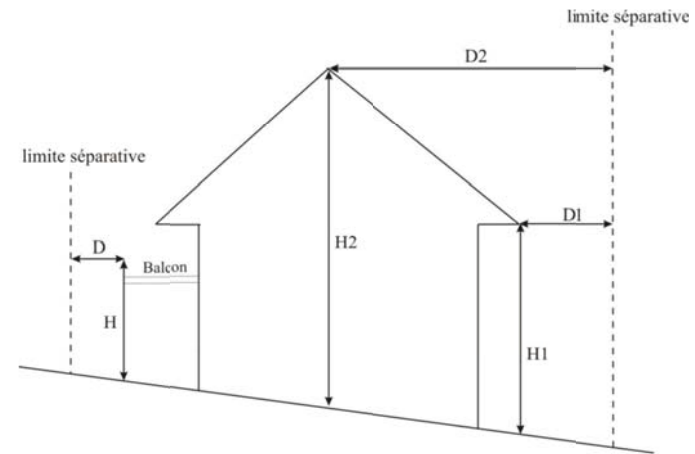
- soit que les constructions soient édifiées simultanément sur des terrains contigus
- Toutefois, en cas de construction à l'intersection de 2 limites, elle peut être alignée en tout point sur une seule de ces limites



. 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

$$D - D1 - D2 > 3\text{mètres}$$

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



Pour les constructions existantes implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives, leur aménagement et extension est possible à moins de 3 mètres des limites, en respectant la distance initiale existante.

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

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

Les constructions principales à usage d'habitation (*ne comprenant pas les annexes et piscines*) doivent être implantées :

- . soit de façon mitoyenne,
- . soit en respectant un recul défini de la manière suivante : distance comptée horizontalement de tout point d'une construction d'habitation à tout point d'une autre construction d'habitation, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec une distance

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

minimale de 4 mètres, excepté dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de deux constructions comportant des zones d'implantation.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UB 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 faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

- 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.

## ARTICLE UB 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.

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

- 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.

- Au sein de la zone UBp, les murets sont interdits et les clôtures réalisées devront maintenir une perméabilité pour la faune.

- Au sein de la zone UB, les murets pleins sont autorisés dans la limite de hauteur de :

. 2 mètres en limite séparative

. 1,60 mètre sur le domaine public

- Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau et plans d'eau, les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdites de manière à conserver la continuité des corridors.

## ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Cette règle ne sera pas exigée pour chaque place de stationnement directement accessible et utilisable depuis une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique.

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.

Pour toute opération d'ensemble de plus de 2 logements, il est exigé en plus des places par logement, deux places visiteurs par tranche de dix logements commencée.

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 UB 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

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

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 10 % 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 UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

## SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

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

Non réglementé

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

Non réglementé