

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE – UEs

La zone UE correspond à deux zones d'équipements publics situées dans le centre-bourg : autour de l'école et autour de la mairie.

La zone UEs correspond à une zone à vocation d'intérêt collectif située dans le centre-bourg, à vocation de services médico-social principalement.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zone UE

- Les constructions et installations à condition d'être vouées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif et notamment les équipements culturels, scolaires, sportifs et de loisirs.
- L'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes à condition de respecter le caractère de la zone.
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'équipements et dans la limite 80 m² de surface de plancher par unité.

Zone UEs

- Les constructions et installations à condition d'être vouées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif et notamment les équipements médico-social, culturel et scolaire.
- L'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes à condition de respecter le caractère de la zone.
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'équipements et dans la limite 80 m² de surface de plancher par unité.

Zones UE et UEs

- Les aires de jeux et de sports.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- 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 UE 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

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

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.

VOIRIE

- 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 UE 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.

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.

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

- 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 UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 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 (dont voie modes doux) :
 - . 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 édifées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres 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.

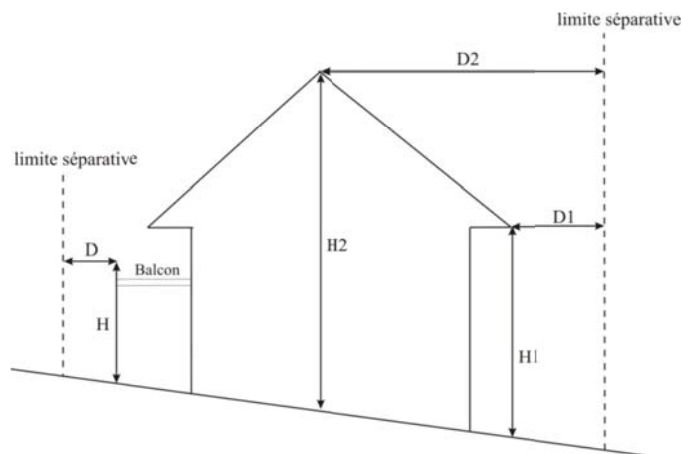
ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

$D - D1 - D2 > 3\text{mètres}$
 $D > H/2$ et $D1 > H1/2$ 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 UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE UE 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 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 12 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 UE 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.

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

- 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.

Éléments 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 m² 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

- 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 UE 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 m² y compris les accès.

Les places de stationnement doivent être réalisées à l'extérieur des constructions.

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

ARTICLE UE 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 m² : pas d'obligation
- . Pour les terrains compris entre 500 et 999 m² : 15 % du tènement
- . Pour les terrains compris entre 1000 et 1999 m² : 20 % du tènement
- . Pour les terrains de 2000 m² 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

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

Non réglementé

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

Non réglementé