

## **TITRE 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ap, Aa, Ax**

La zone agricole est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où le développement de l'agriculture est favorisé.

La zone agricole comprend une sous-zone Ap correspondant à une zone agricole à préserver plus fortement et de ce fait inconstructible.

La zone agricole comprend des sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (art L123-1-5 du code de l'urbanisme) :

- Aa : correspondant à une zone d'accueil d'activités économiques,
- Ax : correspondant à une zone d'accueil d'activités économiques de stockage liées à l'activité agricole.

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

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

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

#### **Zone A**

Les constructions et installations à usage d'activité agricole, y compris ICPE.

Les constructions et installations directement nécessaires aux activités de transformation et de commercialisation des produits agricoles des exploitations Les activités d'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, ferme pédagogique, camping à la ferme). Les activités d'accueil touristiques de type gîtes-chambres d'hôtes doivent être créés au sein du bâti existant (et en extension de bâti existant)

Les constructions à usage d'habitation directement nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantées à moins de 150 m des bâtiments de l'exploitation et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les annexes d'une hauteur totale maximum de 3,50 mètres à l'égout de toiture dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum au total (piscines non comprises) ainsi que les piscines seront intégralement réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale.

Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L123-1-5-III.2° (*devenu art L 151-23 au 1<sup>er</sup> janvier 2016*) du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces zones sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les captages.

#### **Zones A, Aa**

Pour les constructions d'habitation existantes, disposant d'une emprise au sol d'au minimum 50 m<sup>2</sup> :

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

- . l'adaptation, la réfection, l'aménagement sans création de nouvelle unité de logement et la réhabilitation de l'existant,
- . l'extension de 50% maximum dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) (Si la construction possède déjà une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie).
- . les annexes d'une hauteur totale maximum de 3,50 mètres à l'égout de toiture dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum au total (piscines non comprises) ainsi que les piscines seront intégralement réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale.

## Zone Aa

- Pour les constructions artisanales et/ou de bureaux existantes :
  - . l'aménagement et la réhabilitation de l'existant,
  - . l'extension et la construction dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - . l'extension dans le volume existant sera privilégié.

## Zone Ax

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et la réalisation de nouvelle construction, à condition que la vocation soit celle d'une vocation économique liée à l'activité agricole, de type silos, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

## Zone A, Ap, Aa, Ax

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et notamment dès lors qu'ils sont exécutés en application

des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement, et en particulier pour la création de bassin de rétention

- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole existante.

## Zone A, Ap, Aa

- Les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz.

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

### ARTICLE A 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.

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

- 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.

## 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 A 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 et agricoles, 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 tenements 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 agricole et 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

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

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 A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

- Lorsque le bâtiment est édifié 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 en retrait des voies et emprises publiques :
  - . concernant l'axe de la RD66 : de 35 mètres minimum pour les habitations et annexes-piscines des habitations ; de 25 minimum mètres pour les autres constructions,
  - . concernant l'axe des RD66e, RD4 et RD43 : de 15 mètres minimum pour les habitations et annexes-piscines des habitations ; de 10 mètres minimum pour les autres constructions,
  - . concernant l'axe des autres voies : de 10 mètres minimum pour toutes les constructions.

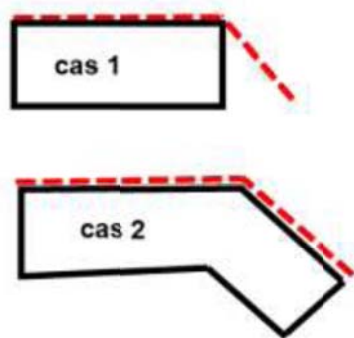
L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins des reculs définis ci-dessus sont possibles à moins de ces reculs, à condition de respecter la distance initiale existante.

Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de ces distances.

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

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - . soit sur limite séparative à conditions :
    - 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
    - o soit que les constructions soient édifiées simultanément sur des terrain contigus
    - o Toutefois, en cas de construction à l'intersection de 2 limites, elle peut être alignée en tout point sur une seule de ces limites

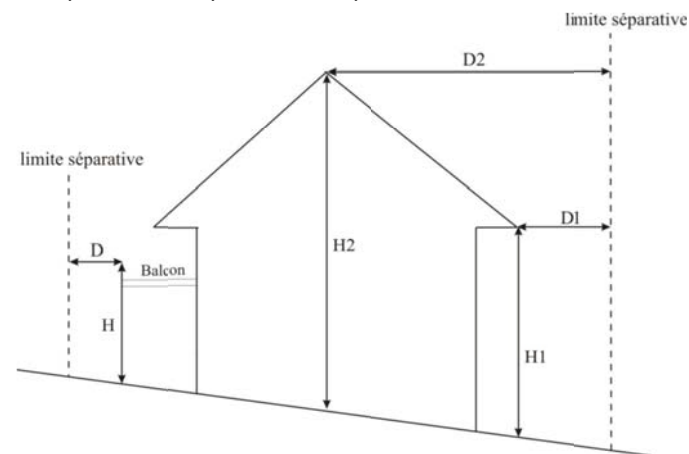


- . soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3,5 mètres

Pour les constructions existantes implantées à moins de 3,5 mètres des limites séparatives, leur aménagement et extension est possible à moins de 3,5 mètres des limites, en respectant la distance initiale existante.

$$D - D1 - D2 > 3,5 \text{ mètres}$$

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



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

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

En zone A,

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

- La construction à usage d'habitation nécessaire et liée à une exploitation agricole doit s'implanter à moins de 150 mètres des bâtiments techniques auxquels elle se rattache.

Non réglementé pour les autres zones.

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

Non réglementé.

## ARTICLE A 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.

### En zone A et Aa

- Pour les constructions agricoles : 13 mètres au faîtage
- Pour les habitations : 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage
- Pour les autres constructions : 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage

### En zone Ax

- 20 mètres au point le plus haut de la construction (pour rappel : ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

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 A 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.

- Pour les constructions agricoles fonctionnelles, les couleurs sombres seront privilégiées (vert kaki, marron, par exemple), notamment pour les façades, d'une

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

teinte s'harmonisant avec celle des constructions voisines et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction.

- 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.
  - Pour les constructions agricoles fonctionnelles, les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 10 et 25 %.
  - Pour les autres constructions, 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.
- Pour les constructions agricoles fonctionnelles, des couleurs différentes peuvent être autorisées pour assurer une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments.
  - 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

*Cela ne concerne pas les clôtures agricoles liées à l'activité.*

- 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.
- En zone A et Aa, les murets pleins sont autorisés dans la limite de hauteur de :
  - . 2 mètres en limite séparative
  - . 1,60 mètre sur le domaine public dans les autres cas
- En zone Ap, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- Dans une bande de 10 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 A 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.

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

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum deux places par logement créé.



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

## ARTICLE A 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.

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

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

Non réglementé

## SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

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

Non réglementé

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

Non réglementé