

TITRE IV : **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES** **AGRICOLES**

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- *Le secteur Ah regroupant des maisons d'habitation liées ou non aux activités agricoles et ou viticoles.*
- *Le secteur Ac correspondant au site d'accueil de la plate-forme de stockage de Champagne Céréales.*
- *le secteur Av englobant la zone d'appellation Champagne.*
- *le secteur Azh compris dans une zone à dominante humide.*

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (pour les autres constructions, installations et travaux divers se conférer au guide annexé au PLU).*
- *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.*
- *Dans l'emprise de la zone de bruit (reportée sur le document graphique annexe) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*
- *Cette zone est concernée par l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, le secteur Ac a fait l'objet d'une étude spécifique permettant la levée de l'inconstructibilité.*

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- Les dépôts de matériaux à l'exception des dépôts à usage agricole et viticole.

- Les aires de jeux et de sports permettant la pratique de sports ou d'activités source de nuisances sonores.
- Au sein du secteur Av, les constructions nouvelles.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et viticole
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les ouvrages nécessaires à la production des énergies renouvelables sous réserve de ne pas contrarier la protection des espaces agricoles.
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'une insertion dans le site et de la prise en compte des paysages.
- Au sein du secteur Ah sont également admis :
 - Les annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 60m². Pour les annexes et dépendances dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 60m².
 - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher, à raison d'une seule extension à la date d'approbation du PLU.
 - Les réfections et les adaptations des constructions existantes ;
 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

- Au sein du secteur Azh sont seulement admis :
 - les constructions et installations si elles sont utiles ou nécessaires à l'entretien du milieu ou à l'éducation à l'environnement sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site,
 - les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3. Les accès directs à la RD 980 sont interdits.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

A défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux-vannes doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : A défaut d'un dispositif de récupération, les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.

ARTICLE A5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de :

- 25 mètres de l'axe de la RD980, la RD6 Nord et la RD 6E3 et 35 mètres pour les habitations autorisées ;
- 15 mètres de l'axe de la RD6 sud ;
- 75 mètres de l'axe de la RD 980 à l'exception des cas prévus à l'article L 111-7 du code de l'urbanisme ;
- 100 mètres de l'axe de la ligne LGV et du contournement Sud autoroutier à l'exception des cas prévus à l'article L 111-7 du code de l'urbanisme ;
- 5 mètres de la limite d'emprise des voies ;
- 15 mètres de l'axe des CD.

6.2. Dans le secteur Ac, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 m de l'emprise des voies publiques. Toutefois, l'implantation en limite d'emprise du chemin rural n°7 est autorisée.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.3. Dans le secteur Ac, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m des limites séparatives.

7.4. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au sein du secteur Ah l’emprise au sol est limitée à 50%.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

10.2. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage naturel soit prise en compte.

10.3. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les ouvrages nécessaires à la production des énergies renouvelables.
- Les O.T.N.F.S.P.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l’objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ✓ Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
 - Les couleurs vives, le blanc et le noir.
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- ✓ Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE A13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations inscrites au sein du secteur Ac seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout

mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé