

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole (vignobles et terres agricoles). Y sont autorisés les types d'occupation du sol liés à l'activité agricole et viticole. Les extensions des constructions existantes sont permises. Elle comprend plusieurs secteurs :

- *Av : secteur viticole.*
- *Azh : secteur agricole compris dans des zones à dominante humide.*

Rappels :

- *Cette zone est comprise dans le plan de prévention du risque naturel (PPRnGT) mouvement de terrain de la côte d'Ile de France dans le secteur de la vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2014.*
- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière..*
- *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.*
- *Il est conseillé pour les constructions de gros volume de se référer à l'ouvrage réalisé par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims « intégration paysagère des gros volumes en Montagne de Reims ».*
- *Il est conseillé pour les constructions nouvelles de se référer à l'ouvrage réalisé par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims « Matériaux et couleurs du bâti en Montagne de Reims ».*

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ✓ Les constructions non nécessaires aux activités agricoles et viticoles.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation isolées de type corps de ferme ;
- ✓ Les constructions à usage d'habitation pour la surveillance de bâtiment agricole ou viticole qui ne sont pas liées à une activité d'élevage.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage non nécessaires aux activités agricoles.
- ✓ Les habitations légères de loisirs.
- ✓ Toutes occupations et utilisations des sols dans une bande de 10 mètres par rapport aux rives du ru de Raday (le Brunet) et du ru de la Mesle.

- ✓ Les antennes de radiotéléphonies d'une hauteur supérieure à 12 mètres à l'exception des cas prévus à l'article A2.
- ✓ Au sein du secteur Av, les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article Av2.
- ✓ Au sein du secteur Azh, sont également interdits les remblaiements.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole.
 - ✓ Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance des bâtiments d'élevage à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'élevage,
 - ✓ 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 ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - ✓ 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 d'une hauteur supérieure à 12 mètres à condition d'être justifiées pour la couverture des zones blanches.
 - ✓ Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher sans modification de la destination d'usage initial.
 - ✓ Les annexes et dépendances des constructions existantes d'une superficie limitée à 20m² et à une distance maximale de 30 mètres des constructions existantes.
 - ✓ Les réfections et les adaptations des constructions existantes sans modification de la destination d'usage initial.
-
- ✓ 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 extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher sans modification de la destination d'usage initial.
- Les annexes et dépendances des constructions existantes d'une superficie limitée à 20m².
- Les réfections et les adaptations des constructions existantes sans modification de la destination d'usage initial.
- 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.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée.
- 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.

Au sein du secteur Av sont seulement admis :

- ✓ Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher sans modification de la destination d'usage initial.
- ✓ Les réfections et les adaptations des constructions existantes sans modification de la destination d'usage initial.
- ✓ 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.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les

caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La largeur minimale des accès devra être de 6 mètres.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est soumis au schéma d'eau potable institué par délibération par la commune et annexé au présent règlement. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eaux usées non traitées : elles ne doivent pas être déversés dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif quand celui-ci existe. Quand le réseau n'existe pas les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain sous réserve du respect du règlement du PPRnGT.

ARTICLE A5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé

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

6.1. L'implantation des bâtiments se fera en recul de 10 mètres minimum de l'alignement des voies. Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante sans toutefois déroger au plan d'alignement.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Toutefois les extensions des bâtiments existants, implantées déjà en limites séparatives peuvent également s'implanter en limites séparatives.

7.2. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins privés et ruraux.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur totale des constructions ne devra pas dépasser 11 mètres au faîtage. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu environnant.

10.2. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être 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.

11.2. Les constructions doivent respecter, en particulier, les prescriptions suivantes :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Les architectures typiques d'autres régions sont interdites.
- Les enduits blancs sont à exclure.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement de tous les véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités : il est exigé 2 places dont 1 pour du matériel professionnel.

- Normes de stationnement des vélos :
 - ✓ Habitat = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²
 - ✓ Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.

ARTICLE A13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

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.

Des plantations d'accompagnement seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.

Les essences locales seront privilégiées (confère liste en annexe)

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.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.