

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les types d'occupation et d'utilisation des sols de toute nature à l'exception de ceux autorisés à l'article à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappel :
 - Les voies routières suivantes sont concernées par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : A4, RD944, RD931.
 - Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la ligne RFF Châlons en Champagne / Reims doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole, postérieurement au bâtiment agricole, et si l'activité agricole nécessite une présence permanente et rapprochée sur le site ;
- La construction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions et installations destinées à des activités annexes à l'activité agricole (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits à la ferme ...) nécessaires à une exploitation agricole et demeurant l'accessoire de l'activité agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction ;
- Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux ;
- Les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte et de carrossabilité. (voie carrossable : voie adaptée à la circulation d'un véhicule de tourisme, non spécialement adaptés au « tout terrain » c'est-à-dire suffisamment large, avec un revêtement adapté et sans trop de pente).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.2.- Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement non collectif conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies.

6.2. Le long des RD 944 et RD 931 :

Mise à part les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public, les autres constructions doivent être édifiées à 75 m minimum de l'axe de la voie.

6.3. Le long de l'A4

Mise à part les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public, les autres constructions doivent être édifiées à 100 m minimum de l'axe de la voie.

6.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faitage, à l'exception des silos de stockage.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel : En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.

11.1.- Mouvements de terrain

Tout mouvement de terrain (déblai ou remblai) de plus de 0,80m est interdit pour les constructions à destination d'habitation et les garages.

Tous les remblais de plus de 0,80m sont interdits pour les autres constructions, sauf nécessité technique.

11.2.- Bâtiments agricoles

- Les façades des bâtiments agricoles seront de teinte unie. L'utilisation de bardage est autorisée ;
- Ces teintes se rapprocheront des teintes des paysages environnants (vert, beige, brun) ;
- Les teintes claires (blanc, gris clair, etc.) ou vives (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont proscrites ;
- Les teintes des couvertures se rapprocheront des teintes des couvertures traditionnelles de la Marne (teintes « tuilées » : rouge flammé, rouge vieilli ; teintes ardoisées : gris à bleu foncé).

11.3.- Bâtiments d'habitation

Les règles de l'article UA 11 s'appliquent.

11.4.- Clôtures des constructions d'habitation

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,50 m ;
- Elles seront constituées d'une grille ou grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées ;
- Pour les grilles et grillages, les couleurs criardes (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont

proscrites.

11.5.- Ouvrages techniques et réseaux

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent ;
- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées, à raison d'un arbre de haute tige ou arbre fruitier par tranche commencée de 100m² d'emprise au sol ;
- L'utilisation d'essences mélangées est imposée en cas de plantations de haies. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.