

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

#### **Caractère de la zone :**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le secteur Apc correspond à un secteur agricole situé dans un périmètre de captage en eau potable,

Le secteur Av correspond aux territoires viticoles classés en « Appellation Champagne d'Origine Contrôlée ».

Le secteur Avpc correspond aux territoires viticoles classés en « Appellation Champagne d'Origine Contrôlée », mais inclus dans le périmètre éloigné d'un captage d'eau potable.

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les dancings et discothèques,
- les garages collectifs de caravanes,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de services,
- les constructions d'entrepôts et de hangars non agricoles,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées et mobil-homes.

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

##### **Dans l'ensemble de la zone A, sauf les secteurs Av et Avpc :**

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante.

Sont également autorisés sous condition :

- les constructions, installations et équipements à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées au stockage du carburant pour les occupations du sol autorisées dans la zone et que les dispositions soient prises pour limiter les risques (pollution, incendie, etc.) et éviter leur propagation,
- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent,

- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux occupations autorisées dans la zone,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs) à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,
- les plates-formes d'exploitation d'hydrocarbures et leurs installations classées annexes : stockage de pétrole et installation de chargement à condition d'un bon aménagement paysager du site,
- tout type de construction ou installation à condition d'être des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **Dans le seul secteur Apc :**

L'ensemble des constructions et installations autorisées dans la zone A est admis sous réserve qu'elles le soient également dans le règlement de la DUP qui s'applique dans le périmètre de protection éloigné du captage en eau potable et qu'elles soient réalisées dans le respect de celui-ci.

#### **Dans le seul secteur Av :**

Toute construction y est interdite hormis les aménagements nécessaires aux vignobles.

#### **Dans le seul secteur Avpc :**

Toute construction y est interdite hormis les aménagements nécessaires aux vignobles réalisés dans le respect des règles de la DUP s'appliquant dans le périmètre de protection éloigné du captage en eau potable.

### **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 du Code civil.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. 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 (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement :**

##### Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

Si le réseau public d'assainissement existe, l'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par la collectivité compétente et être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

### Eaux usées non domestiques :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

Si le réseau public d'assainissement existe, l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par la collectivité compétente, être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

### Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

### **Réseaux secs :**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux, ou en cas d'impossibilité l'effacement en façade.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être demandée si les conditions de sécurité l'exigent.

Hors agglomération, toute construction à usage d'habitation implantée le long de la RD 60 doit respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée et les autres constructions, une marge de recul de 20 mètres.

Hors agglomération, toute construction implantée le long des RD 81 et RD 860 doit respecter une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- Aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée dans un délai de 10 ans après sinistre,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, et aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs.

En dehors des espaces non urbanisés, aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN4 exceptées les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt publics et aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique. Cette règle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- Aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée dans un délai de 10 ans après sinistre,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, et aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergiques, notamment les aérogénérateurs.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de la toiture depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour les habitations, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante,
- Aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée dans un délai de 10 ans après sinistre,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, et aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergiques, notamment les aérogénérateurs.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemple).

## **En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation :**

### ***Règles générales :***

- Toute architecture ou élément de modénature étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite pour les constructions dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

### ***Aspect des matériaux :***

- L'emploi de matériaux d'aspect de tôles ondulées ou d'aspect de bac acier brut pour les façades ou les toitures est interdit.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.
- Les constructions en bois apparent sont autorisées si elles reprennent l'aspect, les teintes, les méthodes (détails de mise en œuvre) et les matériaux des constructions traditionnelles locales (à pans de bois ou en bardage bois). Les constructions en rondins de bois et madriers sont interdits, sauf pour les constructions d'emprise au sol et surface de plancher inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

### ***Façades donnant sur le domaine public :***

- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une harmonie dans les teintes et les matériaux utilisés.
- Les façades aveugles sont interdites, à l'exception des annexes et dépendances, et des retours de façades et pignons.
- Les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades ou les balustrades en potelets sont interdits.
- Les volets roulants sont tolérés à condition que le coffre ne soit pas en saillie sur la façade.
- L'utilisation de briques translucides est interdite sur les façades donnant sur rue.

### ***Toitures :***

- Les toits des habitations doivent présenter au moins 2 pans. Leur teinte doit se situer dans la gamme de teintes des rouges flammés à brun, à l'exception des :
  - constructions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ;
  - toits en matériaux nobles (zinc, cuivre, etc.) ;
  - équipements permettant la production d'énergies renouvelables ;
  - constructions anciennes avec toiture ardoise peuvent être restaurées avec un matériau identique.
- Les toitures des annexes et dépendances peuvent être mono pente.
- Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils aient la même pente que le toit de la construction.

## **En ce qui concerne les autres constructions :**

### ***Sont interdits :***

- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- L'alternance de couleurs répétée, ou bien un assemblage de plusieurs couleurs sur une même surface présentant des effets de rayure et de fort contraste.

Par ailleurs, le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser dans les teintes avec les murs des façades principales.

### ***Clôtures sur rue :***

- Les clôtures neuves, d'une hauteur maximale de 2 mètres, sont constituées :
  - soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales variées,

- soit d'une grille ou d'un grillage,
  - soit d'un mur plein recouvert par un chaperon.
- L'utilisation de clôtures :
- préfabriquées présentant l'aspect de plaque-béton,
- est interdite.
- L'extension d'une clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres est autorisée à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la clôture existante.

***Clôtures mitoyennes :***

- L'utilisation clôtures préfabriquées présentant l'aspect de fil de fer barbelé est interdite.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergiques, notamment les aérogénérateurs, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un aménagement végétal et paysager doit accompagner les constructions agricoles.

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.