

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE****Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, à préserver en raison du caractère agricole des terres.

Elle comprend deux secteurs :

**Aa** : secteur réservé aux exploitations agricoles au Nord du territoire communal où sont autorisés les lotissements de jardins. Il comprend un sous-secteur Aa1, correspondant au site destiné à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, y compris d'un centre équestre.

**Ab** : secteur réservé aux exploitations agricoles, horticoles, maraîchères et de jardins, au Sud du territoire communal. Il comprend un sous-secteur Ab1, correspondant au passage de couloirs de lignes électriques à très haute tension.

Rappel : Le secteur Aa est concerné pour partie par la ZNIEFF de type II, n° 726 "Vallée de la Vesle".

**Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol****A 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- L'installation de caravanes (isolées ou groupées, quelle qu'en soit la durée), de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.

1.2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

**A 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

2.1. Rappel :

2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

2.1.2. Les travaux, installations et aménagements à condition d'être en conformité avec les articles R.421-19 à 421-22 du Code de l'Urbanisme.

2.1.3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

2.1.4. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

**Dans l'ensemble de la zone :**

2.2.1. Les constructions et les installations à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, horticoles et maraîchères et de jardins qui doivent être intégrées au bâtiment d'exploitation agricole.

2.2.2. La reconstruction en cas de sinistres des bâtiments et ouvrages liées à l'exploitation agricole, horticole et maraîchère.

2.2.3. Dans les sous-secteurs Ab1 : les travaux et implantations des supports liés au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

2.2.4. Les constructions qui sont directement liées au jardin, à condition :

- qu'ils fassent l'objet d'une étude d'ensemble assurant une bonne intégration dans l'environnement,
- et que les abris de jardins n'excèdent pas une superficie au sol de 6 m<sup>2</sup>.

2.2.5. Les bassins de rétention eaux pluviales et les canaux permettant une bonne circulation des eaux (notamment vers le bassin au cœur du Château de la Malle)

**Dans le secteur Aa1**

2.2.6. Les constructions et les installations à condition d'être liées à l'activité agricole, y compris d'un centre équestre.

### Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

#### A 3 ACCÈS ET VOIRIE

##### 3.1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### 3.2. Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### A 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle liée à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère et de jardin doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

##### 4.2. Eaux usées (assainissement) :

Un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux-vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, liée à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère et de jardin est interdite.

##### 4.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si les conditions techniques le permettent, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront faire l'objet d'un épandage souterrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE****A 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

**A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions liées à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère et de jardin doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques, ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer.

6.2. Les constructions liées à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère et de jardin doivent être édifiées en retrait de 50 m minimum de la berge de la Vesle.

6.3. Les abris de jardin doivent être édifiés à une distance au moins égale à 6 m comptée à partir de l'alignement.

**A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m

Toutefois, les constructions liées à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère et de jardin peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- s'il s'agit de construction d'une hauteur inférieure à 4 m et dont la superficie n'excède pas 10 % de la superficie de la parcelle,
- s'il s'agit d'abris de jardin

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

Les constructions liées à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère et de jardin devront observer une distance d'au moins 5 m.

**A 9. EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

**A 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs Aa, Ab et Ab1**

10.1. Cette hauteur est fixée à 8 m au faîtage,

10.2. Cette hauteur est fixée à 3 m au faîtage pour les abris de jardins.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

**Dans le secteur Aa1**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel. Pour les constructions présentant une toiture à simple pan, la hauteur au faîtage ne pourra excéder 7m.

Pour les toits en terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère est de 8m.

**A 11. ASPECT EXTÉRIEUR**

11.1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.2. Les abris de jardins devront, tant en forme qu'en volume et qu'en traitement des matériaux, s'intégrer dans l'espace environnant.

11.3. Les clôtures seront constituées d'un grillage ou grille doublé ou non d'une haie vive dont la hauteur maximum de la clôture est de 2 m maximum.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

**A 12. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.

Dans les jardins, le stationnement correspondant aux besoins devra être prévu en dehors des voies publiques à l'intérieur de la parcelle.

**A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Une bande de 50 m de profondeur, à compter de la berge de la Vesle figurant au plan des zones, devra être plantée.

**Dans le secteur Aa1**

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement d'essences variées et locales devront être créées.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

**A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription particulière.