



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département de la Marne
Commune de
BOURGOGNE-FRESNE
(FRESNE LES REIMS)



Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT ECRIT

Version 2

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

L'ensemble des **Dispositions Générales** du TITRE I du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone A**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A :

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping
- d. L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique du camping
- e. La création d'un parc résidentiel de loisirs
- f. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules
- g. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés
- h. Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- i. Les commerces et activités de service.
- j. Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- k. Tous les travaux et aménagements susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (création de plan d'eau, dépôts divers, comblements ...)

Dans le secteur Am : Toutes les affectations des sols, des constructions et des activités sont interdites sauf celles mentionnées au 1.2.

Dans le secteur Ap :

- a. Toutes les interdictions de la zone A.
- b. Les constructions des exploitations agricoles et forestières.

Dans le secteur Ax : Toutes les affectations des sols, des constructions et des activités sont interdites sauf celles mentionnées au 1.2.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la création de bassins de rétention,
- b. Les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique.
- c. Toute construction à condition d'être nécessaires à exploitation agricole,
- d. Les Installations Classées agricoles pour la Protection de l'Environnement à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et de ne pas compromettre la constructibilité des autres zones,
- e. Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- f. La transformation, l'extension de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, cueillette, local de vente de produits à la ferme...) à condition qu'elles soient complémentaires à une exploitation agricole et cette activité doit rester accessoire de l'activité agricole,
 - Les constructions de toute nature si elles sont nécessaires aux activités agricoles y compris les surfaces de plancher habitable indispensable à ces activités, à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- g. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- h. L'extension de la construction à usage d'habitat, dans la limite de 20% de sa surface initiale et une seule extension autorisée.

Dans le secteur Am : les constructions ou installations liées à la méthanisation ou au traitement des effluents industriels autorisés à condition d'être liées à l'activité agricole.

Dans le secteur Ap : La reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre.

Dans le secteur Ax : Les constructions à usage agro-industriel et leurs extensions.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à au moins :
15 mètres de la limite d'emprise des chemins départementaux
5 mètres de la limite des autres voies

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 6 mètres sur une limite séparative.

Article 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

- a. Par son aspect, la construction ne doit 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.

- b. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des constructions ne peut excéder 40 mètres au plus haut depuis le terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

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.

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les couvertures des constructions auront une couleur terre cuite ou terre cuite flammée, rouge brun ou aspect similaire, ou gris ardoise et aspect similaire.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 3 m.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- b. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- d. Les thuyas sont interdits.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans ces corridors identifiés et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux
Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés
Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des articles ci-dessous.

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra 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.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.
- b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.
- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.

Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité techniques de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.