CHAPITRE III - ZONE DE RICHESSES ÉCONOMIQUES OU NATURELLES AGRICULTURE PROTÉGÉE NC

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan d'Occupation des Sols pour l'exploitation agricole ou viticole et l'élevage.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m de l'emprise de la RD. 931 et 250m de l'emprise de la RN. 44 et de l'emprise de la ligne R.F.F. Reims-Cérès/Châlons-en-Champagne, doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les dispositions du plan d'exposition aux bruits des aéronefs approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 octobre 1985 (voir plan annexé au dossier).

Cette zone est également soumise à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

NC 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

1.2. Les clôtures.

1.3. Les défrichements sauf dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.

1.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (voir article NC 13).

1.5. Les équipements publics communaux et intercommunaux, ainsi que les constructions qui leur sont indispensables, tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration, terrains de sport, vestiaires, etc…

1.6. L'extension et la reconstruction des constructions existantes.

1.7. Les constructions et installations à usage agricole ou viticole et l'élevage, ainsi que les constructions liées aux habitations existantes sous réserve qu'elles n'excèdent pas 20m² d'emprise au sol et 3,50m de hauteur au faîtage.

1.8. Les surfaces de plancher habitable sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités agricoles ou viticoles et l'élevage, et intégrées à un corps de ferme sur un îlot de propriété d'une superficie au moins égale à 0,5ha.

1.9. Les installations classées liées aux activités agricoles ou viticoles et à l'élevage.

NC 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.

2.2. Les lotissements et les constructions groupées.

2.3. Les constructions et installations de toute nature, sauf celles prévues à l'article NC 1.

2.4. Les installations classées sauf celles prévues à l'article NC 1

2.5. Les carrières.

2.6. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

2.7. Les terrains de caravanes.

2.8. Les terrains de camping.

2.9. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'article NC 1

2.10. Les habitations légères de loisirs.

NC 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

3.2. Les accès directs à la RN 44 et la RD 931 sont interdits.

NC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit 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.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

À défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux-vannes doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain.

NC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

NC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 75m de l'axe des RN. 44 et RD. 931.
- 20m de la limite d'emprise des RD. 7, RD. 8, RD. 33 et voie R.F.F.
- 5m de la limite d'emprise des autres voies.

Toutefois, les constructions à usage agricole ou viticole et l'élevage peuvent être implantées en retrait d'au moins 20m de la limite d'emprise des RN. 44 et RD. 931.

6.3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante. Cette règle est également applicable aux constructions liées aux habitations existantes et n'excédant pas 20m² d'emprise au sol et 3,50m de hauteur au faîtage.

6.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

NC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées à 5m au moins des limites séparatives. L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions liées aux habitations existantes et n'excédant pas 20m² d'emprise au sol et 3,50m de hauteur au faîtage.

7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

NC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 5m. Cette distance peut être ramenée à 2m pour les constructions n'excédant pas 20m² d'emprise au sol et 3,50m de hauteur au faîtage par rapport au sol naturel.

8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.

8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

NC 9 EMPRISE AU SOL

9.1. Dans le cas de reconstruction en cas de sinistre de construction à usage d'habitation existante, qui n'est pas liée à l'agriculture ou viticulture et l'élevage, l'emprise au sol de la construction n'excède pas l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation initiale.

9.2. Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation existante, qui n'est pas liée à l'agriculture ou viticulture et l'élevage l'emprise des extensions n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante. Ce taux maximum ne peut être atteint qu'une seule fois après approbation du P.O.S. Dans le cas de constructions liées aux habitations existantes, l'emprise au sol n'excède pas 20m².

9.3. Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole ou viticole et l'élevage, y compris les surfaces de plancher habitable liées à ces activités.

9.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

NC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'activités agricole ou viticole et l'élevage, n'excède pas 13m au faîtage par rapport au terrain naturel. Pour les installations techniques qui leur sont indispensables, leur hauteur n'excède pas 15m par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation n'excède pas 9m au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.3. Dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'étendre et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante. Pour les constructions liées aux habitations existantes, leur hauteur n'excède pas 3,50m au faîtage.

10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

NC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect extérieur, 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21). Pour les constructions liées aux habitations existantes, leur aspect doit d'identifier à celui de l'habitation existante.

11.2. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, le tout d'une hauteur maximum de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum d'1m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

11.3. Toutefois, dans le cas de remise en état et/ou de prolongement de clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, elles peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

11.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

NC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

NC 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres est subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'État. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.

Dans le cas de réalisation de construction, des plantations d'accompagnement, d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige sont prévues afin de permettre la réalisation d'un masque végétal s'interposant entre le bâtiment et les axes principaux de circulation (RN. 44, RD. 33 et RD. 931.) hormis pour les constructions n'excédant pas 20m² d'emprise au sol et 3,50m au faîtage et liées aux habitations existantes.

NC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Toutefois pour les habitations autorisées dans cette zone, la Surface de Plancher est de 200m² maximum, hormis pour les habitations existantes excédant cette Surface de Plancher, pour qui la reconstruction à l'identique est autorisée.

NC 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.