

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone :

Cette zone comprend **les terres agricoles de LA FRANCHEVILLE**, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend **un secteur At**, correspondant à une zone tampon avec l'urbanisation, dans laquelle les bâtiments d'élevage sont interdits.

La zone A comporte un **élément remarquable paysager** qui mérite d'être préservé au titre des dispositions de **l'article L.123-1 7°** du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- **Le ruisseau de Cleffay.**

L'autoroute A.34, la rocade de Charleville-Mézières et la voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet sont classées voies à grande circulation par l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999, relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Il en résulte l'instauration d'une bande de part et d'autre de ces voies, à savoir :

- **250 mètres** de part et d'autre de l'A.34 et de la rocade (entre les échangeurs du Moulin-le-Blanc et de Prix-les-Mézières,
- **250 mètres** de part et d'autre de la voie ferrée.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2. Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions non agricoles, à l'exception de celles autorisées à l'article A2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les éoliennes (de type aérogénérateur et non agricoles).

1.3. Sont interdits en plus dans le secteur At:

- Les bâtiments d'élevage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels :

1. **Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui impose une **déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans une bande de **250 mètres** de part et d'autre de la **voie ferrée n°205 000 de Soissons à Givet** et de **l'autoroute A.34 et de la rocade de Charleville-Mézières** (entre les échangeurs du Moulin-le-Blanc et de Prix-les-Mézières), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.
4. La démolition des éléments remarquables bâtis identifiés sur le document graphique est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article L. 430-1 d du Code de l'Urbanisme.
5. Conformément à l'article L.123-1-14° du code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont liées aux exploitations agricoles, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site,
- Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
- Les extensions limitées et les modifications des bâtiments existants sans changement de vocation, si elles sont liées aux exploitations agricoles,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, liés aux exploitations agricoles, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage,
- Les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage ou lorsqu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances,

- Les équipements publics compatibles avec le caractère agricole de la zone,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- Les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.
- Les ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCÈS

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau

- 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 et **au règlement du service d'eau de la société Véolia Eau**, annexé au contrat d'affermage qui lie cet exploitant à la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, dans sa version en vigueur. Ce document est annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

A compter du 16 octobre 2011, ce sera le règlement du service d'eau communautaire qui s'appliquera.

Nonobstant, en vertu de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales, «tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et des agents des services publics d'eau et d'assainissement».

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Electricité, téléphone et télédistribution

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

4.3. Assainissement

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif (en unitaire ou en séparatif) sera fait conformément au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F).

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le service concerné de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la partie du branchement particulier située sous le domaine public.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire :

- Le système d'assainissement non collectif sera installé conformément à la Loi sur l'Eau et suivant les prescriptions du règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).
- Le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.
- **Le Service Public d'Assainissement non Collectif (S.P.A.N.C.)** de la Communauté d'Agglomération assure le contrôle de la conception, de l'implantation et de la réalisation des systèmes d'assainissement non collectif neufs ou réhabilités. Le S.P.A.N.C. assure également le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs existants.

- Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif concernant des eaux professionnelles ou industrielles est conditionné par l'obtention d'une autorisation de déversement délivrée par la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, et le cas échéant, complétée par une convention spéciale de déversement.

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires professionnelles et industrielles seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public ou rejet en milieu naturel.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales rejetées vers le domaine public seront collectées par le réseau de desserte (collecteur unitaire ou collecteur d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau séparatif) selon les prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières. A ce titre, les futurs aménagements comprenant une imperméabilisation sensible devront comporter des ouvrages de stockage permettant la régulation et la limitation du débit de rejet dans le respect des prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération (cf. pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

- 6.1. Aucune construction ne peut être édifée à moins de **5 m** de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à moins de **10 mètres** de l'axe des autres voies.
- 6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics,
 - lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

- 7.1. **Sur toute la longueur des limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'**égout** de la toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 5 m**.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite séparative et l'égout de toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 5 m**, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

- 7.2. **Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées :**
 - lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite,
 - pour les annexes dépendant d'habitations existantes d'une hauteur en tout point inférieure à 4 m,
 - pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

7.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les équipements publics autorisés sous conditions à l'article 2,
- pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

- 10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).
- 10.2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

Les constructions dont la **hauteur est supérieure à 12 mètres** doivent être implantées, par rapport aux limites des zones d'habitat existant ou futur à une distance au moins égale à **deux fois leur hauteur**.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Est interdite toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Concernant les habitations et leurs annexes autorisées à l'article A2, il convient d'appliquer les dispositions de l'article 1AU.11.

11.2. Adaptation au terrain naturel :

Les bâtiments à usage agricole isolés seront, de préférence, implantés dans les fonds de vallée.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec **un équilibre entre les remblais et déblais**, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente.

11.3. Toitures.

Les toitures seront de teintes sombres, de tons schiste ou brun.

Sont interdits :

- * Pour les bâtiments à usage de commerce et de bureaux, y compris les adjonctions:
 - la tôle, quelles que soient sa forme et sa coloration,
- * Pour les autres bâtiments :
 - les couvertures métalliques et ondulées fibre-ciment, non peintes.

11.4. Murs / Revêtements extérieurs.

Les façades des bâtiments agricoles seront d'un ton soutenu et sombre s'accordant avec leur environnement.

Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.

En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons naturels proches de la pierre locale.

Sont interdits dans toute la zone :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).

11.5. Ouvertures - Menuiseries.

Sont interdits dans toute la zone :

- La pose de volets roulants à caisson proéminent, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.6. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.

L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Sont interdits:

- Les murs pleins,
- Les haies de thuyas,

- Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations se feront à base d'essences locales.

Les haies existantes devront être préservées dans la mesure du possible.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.