



GEOMETRE-EXPERT  
S.C.P. ROUALET-HERRMANN  
4, rue Placet - BP193  
51206 EPERNAY CEDEX  
Tel: 03.26.51.53.51

# COMMUNE DE LA CHEPPE PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 6 décembre 2010  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A LA CHEPPE, le :

Le Maire, Marcel BONNET :

## RÉVISION

Projet arrêté le :  
01 Février 2010

Approuvé le :  
06 Décembre 2010



Extrait du règlement d'urbanisme - Zone A



# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

##### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dans laquelle les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seuls autorisés.

**Secteur Aa** : secteur où les installations sur lisier et les élevages sont interdites.

**Le secteur Ab** est situé entre le village et la route Départementale 994. Il accueille déjà plusieurs bâtiments agricoles. Compte tenu de sa faible largeur et de sa position près du village, les règles d'implantation des constructions diffèrent du reste de la zone agricole qui présente de vastes parcelles sur lesquelles les bâtiments peuvent être facilement implantés avec un plus grand recul par rapport aux voies et limites séparatives.

**Le secteur Ac** correspond au périmètre éloigné du captage d'eau potable. La protection du captage entraîne la limitation stricte des constructions admises dans ce secteur.

**Le secteur Ah** admet des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et accompagnant des bâtiments agricoles. Pour ce secteur en bordure du village, les règles sont généralement reprises de la zone UC.

**Le secteur Ai** est situé entre la RD 977 et le silo agricole en partie nord du territoire. Compte tenu de sa position à l'écart des villages environnants, de sa bonne desserte routière par la RD 977 et de sa proximité de l'échangeur de l'autoroute A4, cet espace agricole est préservé de toute construction ou utilisation du sol qui pourrait dans l'avenir empêcher ou gêner son développement en une zone d'activité économique lorsque le Schéma de Cohérence de Châlons-en-Champagne aura pris en compte cette orientation souhaitée par la commune.

**Secteur As** : secteur correspondant aux activités du silo agricole collectif implanté en partie nord du territoire communal. Ce secteur englobe le périmètre d'isolement du silo et s'étend au-delà afin de permettre une éventuelle extension des constructions nécessaire à cette activité.

**A**

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

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

### ***Zone A :***

Sont interdites :

- les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires :
  - à l'exploitation agricole ;
  - aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
  - à l'exploitation des carrières existantes et des activités annexes à celles-ci (notamment broyage, concassage, criblage etc... de produits minéraux naturels ou artificiels, station de transit de produits minéraux solides), autorisées dans la zone avant l'approbation du plan local d'urbanisme ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles à l'exception des carrières et de leurs activités annexes ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

### ***Secteurs Aa et Ab :***

En plus des interdictions mentionnées précédemment pour la zone A, les installations sur lisier et les élevages sont également interdits.

### ***Secteur Ac :***

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation du captage d'eau potable, ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ***Secteur Ah :***

Sont interdites :

- les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles à l'exception des carrières ;

**A**

- les installations sur lisier et les élevages ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

***Secteur Ai :***

Sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisations du sol à l'exception des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou la création de réseaux nécessaires à la desserte de la zone.

***Secteur As :***

Sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisation du sol sans rapport avec :

- l'activité du silo collectif ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

À l'intérieur du périmètre d'isolement du silo, sont également interdites :

- les constructions à usage d'habitation sans rapport avec les besoins de gardiennage ou de surveillance des silos agricoles ;
- les constructions recevant du public ;
- le changement d'affectation de constructions existantes ayant pour effet de créer de nouvelles habitations, ou de recevoir du public.

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments classés, conformément à l'article R.421-28 alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Les exploitations de carrière sont admises à condition qu'en fin d'exploitation les terrains soient remis en état de terre agricole cultivable hors d'eau.

Les constructions sont admises si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. Elles sont également admises lorsqu'elles présentent un intérêt collectif pour la commune notamment les équipements communaux ou intercommunaux tels les châteaux d'eau, station de pompage, station d'épuration, les équipements et installations sportives ...

Dans le secteur Ah, les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles accompagnent des bâtiments d'exploitation. Une habitation ne peut être édifiée qu'après l'achèvement d'un bâtiment d'exploitation justifié par une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux non contestée.

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 agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole sont autorisés 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 installations classées pour la protection de l'environnement admises doivent respecter les conditions suivantes :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

L'extension des constructions est admise quelle que soit l'utilisation des constructions.

Dans les « secteurs affectés par le bruit » figurant aux plans de zonage, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ou d'hébergement à caractère touristique doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes au niveau sonore des infrastructures défini par les arrêtés préfectoraux suivants :

- Ligne TGV Est : arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 ;
- Autoroute de l'Est (A4) : arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 ;
- Route départementale 977 : arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.

Les arrêtés préfectoraux figurent en pièces annexes du plan local d'urbanisme.

#### **Secteur Ac :**

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être nécessaires à l'exploitation du captage d'eau potable, ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Secteur As :**

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être nécessaires à l'exploitation du silo agricole collectif, ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE**

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.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

### **ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2) Eaux usées (assainissement)**

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **3) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un assainissement individuel.

### **ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**A**

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

### **Implantation par rapport à l'autoroute A4 et la ligne TGV :**

Les constructions à usage d'habitation seront implantées avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'emprise de l'ouvrage.  
Les autres constructions seront implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'emprise de l'ouvrage.

### **Implantation par rapport aux RD 994 et 977 :**

Les constructions à usage d'habitation seront implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'alignement des voies.  
Les autres constructions devront être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies.

### **Implantation par rapport aux autres routes départementales :**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies.

### **Implantation par rapport à la voie SNCF :**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise.

### **Implantation par rapport aux voies communales, chemins ruraux et chemins d'association foncière :**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement.

### ***Secteur Ab :***

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales, chemins ruraux et chemins d'association foncière.

### ***Secteur Ah :***

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite d'emprise de la voie publique ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à la limite au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

***Secteurs Ab et Ac :***

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives.

Ce recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres.

***Secteur Ah :***

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

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

Non réglementé.

***Secteur Ah :***

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié si les constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

***Secteur Ah :***

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 30m<sup>2</sup>.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

**A**

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

La hauteur maximale autorisée est de :

- 7 mètres à l'égout des toits pour les constructions à usage d'habitation ;
- 13 mètres à l'égout des toits pour les bâtiments agricoles.

Cette hauteur maximale peut être dépassée pour les bâtiments agricoles en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels, sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu environnant.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux poteaux, pylônes, candélabre ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits, les peintures, doivent s'harmoniser avec l'environnement.

### ***Secteur Ah :***

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- les façades des bâtiments agricoles ou d'activités, établies à l'alignement, à l'exception des percements d'ouvertures, doivent être traitées en maçonnerie sur une hauteur minimale de 2,50 mètres, avec un souci d'animation de façades (marquage d'un soubassement, liseré de briques, etc...);
- les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites ;
- la pente maximale des toitures est fixée à 45°;
- les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel.

***Clôtures :***

À l'alignement de la voie, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, complété ou non d'un système à claire-voie ;
- soit d'un grillage.

La hauteur maximale des clôtures à l'alignement est fixée à 2 mètres.

Les murs anciens ne correspondant pas aux définitions précédentes peuvent être maintenus, rénovés, ou prolongés dans le même type de construction.

**ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques, chemins ruraux et chemins d'exploitation foncière.

***Secteur Ah :***

Il est exigé deux places de stationnement à l'extérieur des constructions pour toute création d'un nouveau logement. L'une des places doit être à l'écart des accès automobiles au stationnement prévu à l'intérieur des constructions.

**ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction doit faire l'objet d'un programme d'environnement végétal.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

Non réglementé.

**A**