

# Zone Agricole Protégée

Commune  
de



## Rapport de présentation





---

# SOMMAIRE

---

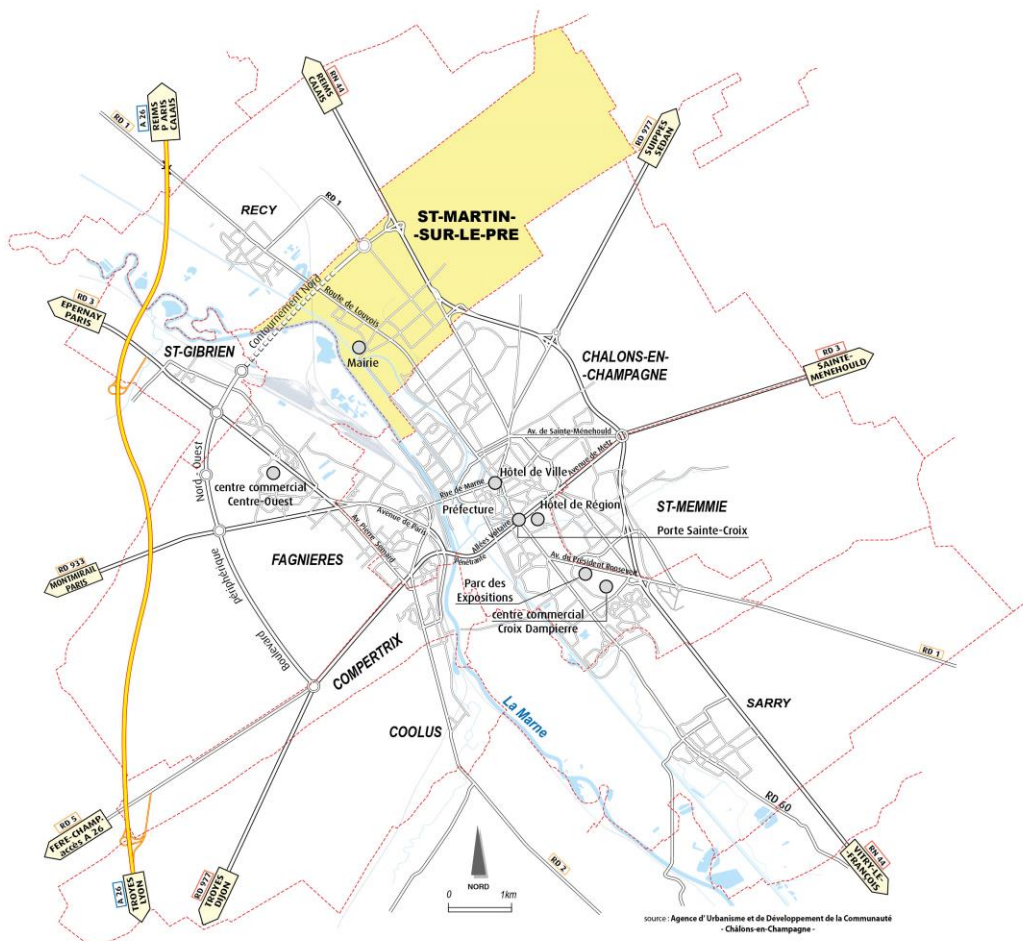
|   |           |
|---|-----------|
| <b>INTRODUCTION</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>I. PRESENTATION DU DISPOSITIF DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE</b> .....   | <b>7</b>  |
| 1. Les fondements juridiques de la zone agricole protégée.....  | 7         |
| 2. Les objectifs de la zone agricole protégée .....   | 7         |
| 3. Les effets d'une zone agricole protégée .....  | 7         |
| 4. Le processus de mise en place d'une zone agricole protégée.....  | 8         |
| <b>II. UN ENVIRONNEMENT GLOBALEMENT FAVORABLE A L'ACTIVITE AGRICOLE</b> .....   | <b>9</b>  |
| 1. L'agriculture, une richesse économique et identitaire du Pays de Châlons-en-Champagne .....  | 9         |
| 2. Un territoire communal qui privilégie les "grandes cultures" .....   | 10        |
| 3. Un emploi agricole en diminution mais une contribution importante à l'activité économique ..   | 10        |
| <b>III. UNE ACTIVITE AGRICOLE FORTEMENT IMPACTEE PAR LE DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION CHALONNAISE</b> .....                                | <b>11</b> |
| 1. L'évolution des espaces agricoles à Saint-Martin-sur-le-Pré entre 1958 et 2011 :<br>les principales observations .....                     | 11        |
| 2. Comparaison de l'évolution des espaces agricoles à Saint-Martin-sur-le-Pré et dans<br>l'agglomération châlonnaise entre 1999 et 2011 ..... | 16        |
| <b>IV. POURQUOI CREER UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE A ST-MARTIN-SUR-LE-PRE ?</b> ....  | <b>19</b> |
| <b>V. REPRESENTATION SCHEMATIQUE DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE</b> .....   | <b>21</b> |
| Représentation cartographique de la zone agricole protégée.....   | 21        |
| Etat parcellaire.....   | 22        |
| Présentation photographique de la zone agricole protégée.....   | 26        |
| <b>ANNEXE</b> .....   | <b>28</b> |
| <b>LEXIQUE</b> .....  | <b>40</b> |



## INTRODUCTION : SITUATION DE SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRÉ

La commune de Saint-Martin-sur-le-Pré est établie en rive droite de la Marne, aux portes de l'agglomération châlonnaise. Comme Compertrix, Fagnières et Saint-Memmie, la commune de Saint-Martin-sur-le-Pré a joué un rôle majeur dans le développement des activités et des équipements de l'agglomération.

Situé au Nord de Châlons-en-Champagne, chef-lieu du Département de la Marne, le territoire communal s'étend du sud-ouest au nord-est en une longue bande couvrant 1 189 hectares. L'accessibilité du territoire est aisée grâce à deux échangeurs donnant accès à la RN. 44 et au nœud autoroutier A. 4 / A. 26 situé à environ 10 km. Elle devrait se renforcer à l'avenir avec la réalisation complète du contournement routier nord-ouest de l'agglomération.



Schématiquement, le territoire communal se distribue en quatre types d'espace distincts correspondant aux grandes phases de son développement :

- **Les bords de Marne :**

Ils sont situés à l'Ouest entre la Marne et le canal latéral à la Marne. Cette partie du territoire appartient à la vallée alluviale et inondable de la Marne et accueille, outre quelques surfaces valorisées par l'agriculture, des jardins familiaux à proximité de la limite communale avec Châlons-en-Champagne.

- **Le village et ses extensions :**

Le tissu résidentiel s'est organisé de part et d'autre de la route de Louvois (ex RD. 1) reliant la commune à Recy au Nord et Châlons-en-Champagne au Sud. La continuité du tissu bâti avec Châlons s'est opérée autour d'occupations du sol très diverses combinant activités, équipements publics et habitations.

- **La zone industrielle :**

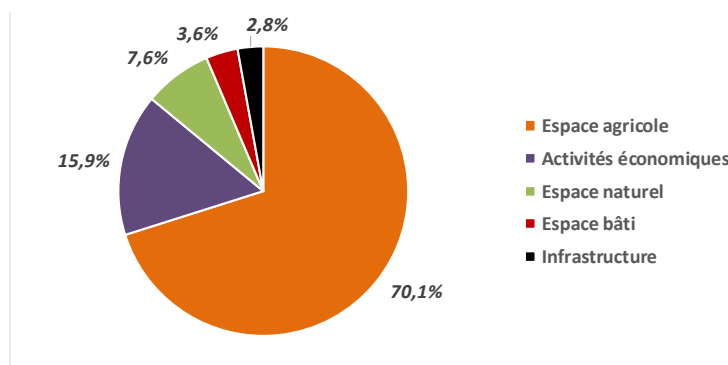
Elle s'est développée à partir des années 70 suite au choix de Châlons-en-Champagne comme ville pilote d'une expérience de décentralisation industrielle. Devant le succès de la zone industrielle "Châlons-Nord", les extensions suivantes se sont faites sur le territoire de Saint-Martin-sur-le-Pré en majeure partie sur les espaces agricoles compris entre la RN. 44 et le village.



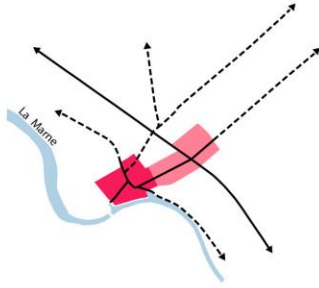
- **L'espace agricole :**

Il représente une occupation dominante du territoire communal (Surface Agricole Utile de 1 093 ha en 2010) mais avec une différence marquée entre les espaces agricoles situés entre la RN. 44 et la route de Louvois qui sont en régression constante depuis plusieurs décennies sous la forte pression du développement des activités industrielles et logistiques et les espaces situés à l'est de la RN. 44 qui demeurent stables et constituent une occupation quasi exclusive des sols.

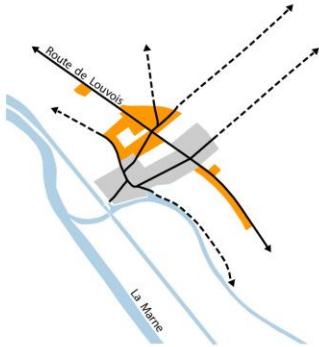
**Schématiquement, l'occupation des sols à Saint-Martin-sur-le-Pré en 2011 se répartit comme suit :**



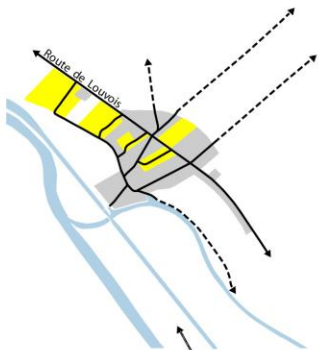
Les grandes étapes du développement urbain de Saint-Martin-sur-le-Pré sont synthétisées dans les cartographies thématiques de la page suivante. Ils montrent l'importance des mutations de l'espace dans le cadre du développement de la zone industrielle.



*Un noyau originel organisé autour de l'église  
et étendu le long de la rue des Dats*



*Un développement pavillonnaire  
diffus le long des voies au cours du XX<sup>e</sup> siècle,  
de part et d'autre de la route de Louvois*



*Un développement organisé sous forme de lotissement  
dès la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, notamment  
entre la route de Louvois et la rue des Sports*



*Une extension vers l'Est et le Sud sous forme de  
zones spécialisées : zone industrielle*

**Compte tenu d'un contexte de réduction continue et forte de l'espace agricole sous la pression de l'urbanisation, la commune de Saint-Martin-sur-le-Pré propose de compléter les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par l'application de l'article L.112-2 du code rural et de la pêche maritime prévoyant**

**le classement de certains espaces en tant que zones agricoles protégées (ZAP) aux fins de confirmer sur le long terme la vocation agricole des espaces concernés.**

## **I. PRESENTATION DU DISPOSITIF DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE**

### **1. Les fondements juridiques de la zone agricole protégée**

La zone agricole protégée (ZAP) trouve son fondement juridique dans la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999. L'exposé des motifs précise ainsi le contexte de cette création : "*Il est apparu nécessaire de prendre des dispositions permettant de maîtriser les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol susceptibles de modifier durablement le potentiel agronomique et biologique, afin d'éviter la destruction non maîtrisée de l'espace agricole et forestier dans les zones périurbaines*".

L'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime prévoit la possibilité de classer en zone agricole protégée (ZAP) des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison :

- soit de la qualité de leur production,
- soit de leur situation géographique,
- soit de leur qualité agronomique.

Les modalités d'application de l'article L. 112-2 ont été fixées par décret du 20 mars 2001 et codifiées aux articles R. 112-1-4 à R. 112-1-10 du code rural et de la pêche maritime.

### **2. Les objectifs de la zone agricole protégée**

**La zone agricole protégée a pour but de protéger durablement l'espace agricole, en milieu périurbain.** Elle constitue donc un outil d'aménagement au service de l'Etat, des collectivités locales et de la profession agricole permettant :

- de maîtriser les changements d'affectation ou les modes d'occupation des sols susceptibles de modifier le potentiel agronomique dans les zones périurbaines,
- de dissuader les actions de spéculation foncière anticipant un éventuel changement de destination du sol,
- de donner de la visibilité aux exploitants leur permettant ainsi de développer leurs outils de production ou d'envisager leur succession,
- de soutenir l'activité agricole en tant qu'activité économique à part entière,
- de préserver l'environnement et le cadre de vie des collectivités exposées à une pression foncière importante.

### **3. Les effets d'une zone agricole protégée**

Formellement, la ZAP est une servitude d'utilité publique annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle est ainsi opposable aux révisions successives des documents d'urbanisme. La ZAP n'ayant pas de règlement spécifique en matière d'urbanisme, cet aspect doit être traité par le PLU.

#### **La ZAP est une servitude d'utilité publique annexée au PLU**

- La ZAP porte sur des terrains classés agricoles "A" au PLU mais dans un souci de continuité des espaces, la ZAP peut intégrer des parcelles classées en "N" (zones naturelles). L'existence de parcelles boisées de faible dimension au sein d'une ZAP est également possible.
- La ZAP s'applique pour une durée indéterminée sur un périmètre défini. Elle ne peut être modifiée ou supprimée que par arrêté du préfet après avis favorable des collectivités et structures (chambre d'agriculture et Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture) qui ont mis en place la ZAP.

## La construction dans le périmètre de la zone agricole protégée reste régie par le PLU

- La ZAP se superpose en tant que périmètre mais n'a pas d'influence sur le mode d'occupation du sol (géré par le PLU).
- Les constructions admises dans le périmètre de la ZAP sont celles autorisées par le règlement du PLU en vigueur (règlement de zone A ou N) avec une réglementation conforme au principe de forte préservation de l'espace agricole qu'implique la ZAP.

### 4. Le processus de mise en place d'une zone agricole protégée

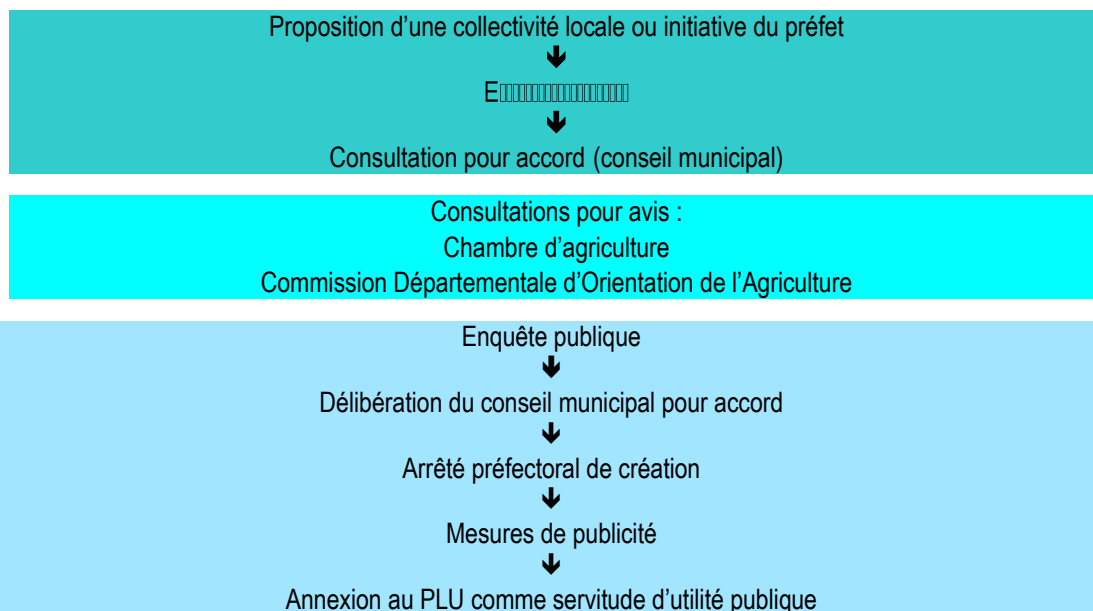
L'initiative de la proposition de création de la zone agricole protégée : le préfet peut prendre lui-même l'initiative de la création d'une ZAP, mais les collectivités peuvent aussi la proposer. La proposition peut ainsi être faite :

- par une ou plusieurs communes ;
- par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- ou par un établissement public compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le contenu du projet de zone agricole protégée : le dossier de proposition de ZAP comprend trois pièces :

- un rapport de présentation, contenant une analyse détaillée de la zone concernée (caractéristiques agricoles comme le potentiel agronomique de la zone, la pérennité des exploitations..., situation dans son environnement), et précisant les objectifs et les motifs de la protection et de la mise en valeur,
- un plan de situation,
- un plan délimitant le ou les périmètres de la zone d'une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable.

#### Procédure de création d'une ZAP<sup>1</sup>



Les dispositifs de consultation et de concertation : une fois le dossier réalisé, il doit être soumis :

- pour accord aux conseils municipaux des communes concernées,
- pour avis à la Chambre d'agriculture et à la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) dont les avis sont réputés favorable au-delà d'un délai de deux mois,

<sup>1</sup> Hors présence d'une Appellation d'Origine Contrôlée



- à enquête publique.

Les actes de création de la zone agricole protégée : la ZAP est créée en deux étapes :

- la délibération pour accord du conseil municipal,
- le classement par arrêté préfectoral.

Enfin, l'ensemble des documents sont tenus à disposition du public en préfecture et dans la ou les communes, et font l'objet de mesures de publicité :

- affichage de l'arrêté pendant un mois en mairie,
- publication au recueil des actes administratifs de la préfecture,
- parution dans deux journaux diffusés dans le département.

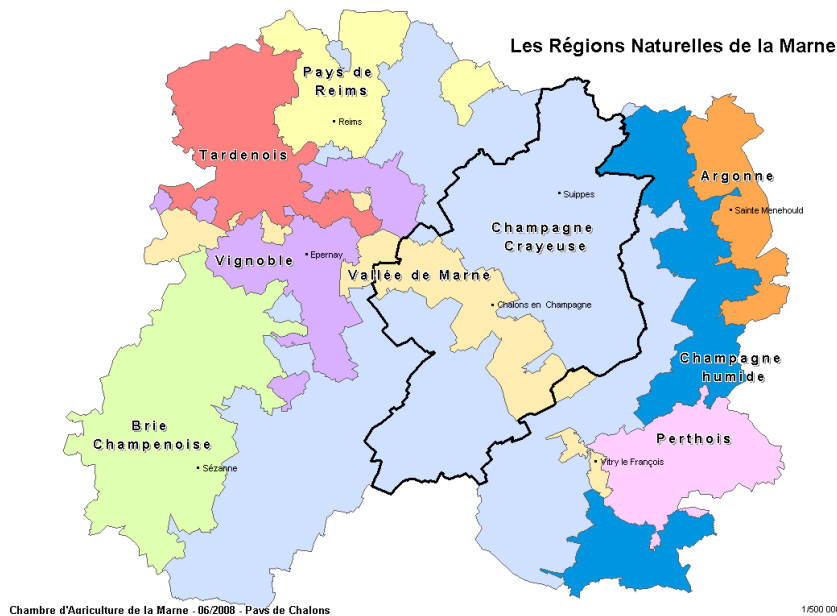
Les effets juridiques attachés à la création de la ZAP ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publication.

## **II. UN ENVIRONNEMENT GLOBALEMENT FAVORABLE À L'ACTIVITE AGRICOLE**

### **1. L'agriculture, une richesse économique et identitaire du Pays de Châlons-en-Champagne**

Le territoire de Saint-Martin-sur-le-Pré appartient à la petite région agricole de la Vallée de la Marne elle-même comprise dans l'ensemble beaucoup plus vaste de la Champagne crayeuse auquel appartient le Pays de Châlons-en-Champagne qui regroupe 90 communes.

Les sols légers, drainants et faciles à travailler, caractéristiques de la Champagne crayeuse, ont été longtemps décriés pour finalement connaître une reconnaissance de leur potentiel agronomique. Cet essor de l'agriculture a débuté dans les années 1950 sous l'effet du déboisement et des aménagements fonciers qui ont façonné un paysage de grandes parcelles, de l'évolution des techniques agricoles (machinisme, fertilisation, formation des exploitants) et du développement du système coopératif associé à un syndicalisme influent.



Les performances élevées en matière de productions agricoles de la Champagne crayeuse ont contribué au développement de filières agro-industrielles régionales qui se classent aujourd'hui parmi les plus performantes d'Europe.

Le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne a donc des atouts et des intérêts pour la poursuite du développement de son agriculture :

- un bassin de production de matières premières, essentiellement végétales,
- un environnement agro-industriel important (silos, usines de transformation),

- une compétence importante en recherche et développement dans le cadre du Pôle de Compétitivité à vocation mondiale "Industries et Agro-Ressources".

## 2. Un territoire communal qui privilégie les "grandes cultures"

L'agriculture constitue une richesse importante du territoire de Saint-Martin-sur-le-Pré et une occupation dominante de l'espace avec une surface de près de 70 % soit une valeur importante mais en deçà de celle du Pays de Châlons-en-Champagne où elle atteint 80 %.

Les productions phares du territoire combinent les céréales, les oléagineux et les protéagineux, cultures désignées par le terme générique de "COP", et des cultures industrielles.

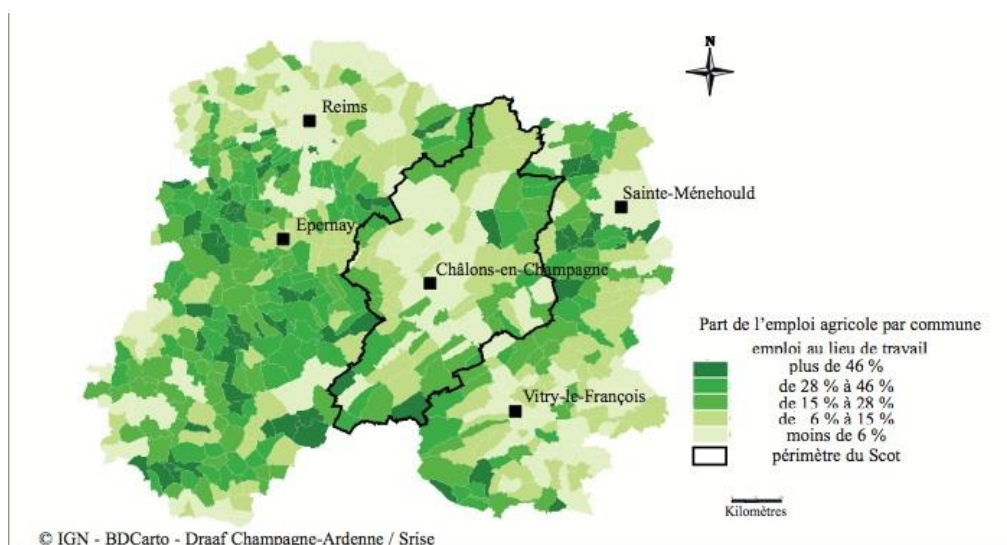
En termes de surfaces, et comme à l'échelle du Pays de Châlons-en-Champagne, les céréales représentent l'essentiel des cultures. Le paysage agricole à Saint-Martin-sur-le-Pré est ainsi dominé depuis les années 1960 par l'exploitation céréalière (53,5 % de la surface agricole utile selon le recensement agricole de 2010).

La présence de l'élevage est en net recul à l'échelle du territoire châlonnais depuis plusieurs décennies et l'élevage bovin, autrefois emblématique des communes riveraines de la Marne est en nette régression. De ce point de vue, la commune de Saint-Martin-sur-le-Pré comporte un élevage de taurillons.

A l'avenir, et au regard des atouts du territoire en matière d'équipements industriels et logistiques, l'orientation "grandes cultures" devrait rester la marque des exploitations de Champagne crayeuse avec une stabilité des cultures COP et industrielles. Dans une moindre mesure, la réponse apportée par les exploitants aux attentes des consommateurs sur des productions alimentaires destinées au marché local dans une logique de "circuits courts" pourrait induire une plus grande diversification.

## 3. Un emploi agricole en diminution mais une contribution importante à l'activité économique

L'emploi strictement agricole dans le Pays de Châlons-en-Champagne (4 % de la population active en 2009) diminue depuis plusieurs décennies avec toutefois une baisse moins marquée qu'au niveau national. En 2009, on compte près de 1 700 emplois dans ce secteur soit 300 emplois de moins qu'en 1999. Ainsi, la part de l'emploi agricole dans la population active subit une baisse de 14 % entre 1999 et 2009, encore plus importante que celle des emplois du secteur industriel (-12 % entre 1999 et 2009).



Source : Insee, recensements de la population - exploitation complémentaire 2009

La part des emplois du secteur agricole est hétérogène au sein du Pays de Châlons-en-Champagne. Elle est relativement plus élevée à Saint-Martin-sur-le-Pré que dans les autres

communes proches de l'agglomération vraisemblablement en raison de la présence d'entreprises liées à l'activité agricole.

Le faible poids numérique de la population active agricole ne doit par ailleurs pas occulter l'importance économique de ce secteur qui génère des activités et des revenus pour d'autres secteurs en amont de la production agricole (fourniture d'intrants, machinisme, gestion...), en aval (transport, négoce, transformation des productions...) et en activités connexes (commerce, service...).

Ainsi la Foire-Exposition de Châlons-en-Champagne constitue chaque année un rendez-vous majeur de l'agriculture car cette véritable institution régionale est considérée comme la deuxième de France pour le machinisme agricole et le premier rassemblement "grandes cultures" de l'hexagone.



Châlons-en-Champagne accueille également la majeure partie des administrations et institutions liées à l'activité agricole sur le complexe tertiaire du Mont Bernard.

### **III. UNE ACTIVITE AGRICOLE FORTEMENT IMPACTÉE PAR LE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION CHALONNAISE**

#### **1. L'évolution des espaces agricoles à Saint-Martin-sur-le-Pré entre 1958 et 2011 : les principales observations**

Même si l'agriculture tient encore une place importante dans l'occupation des sols de Saint-Martin-sur-le-Pré avec une Surface Agricole Utile de 1 093 ha en 2010, elle subit cependant de fortes transformations dont on peut évaluer les impacts sur les superficies, les exploitations et les natures de culture.

**L'évolution des superficies entre 1958 et 2011** : la plus significative des mutations est l'artificialisation de plus de 223 ha de terres cultivées sur la période 1958-2011 principalement pour aménager des zones d'activités économiques et dans une moindre mesure réaliser les infrastructures d'accompagnement et de l'habitat.

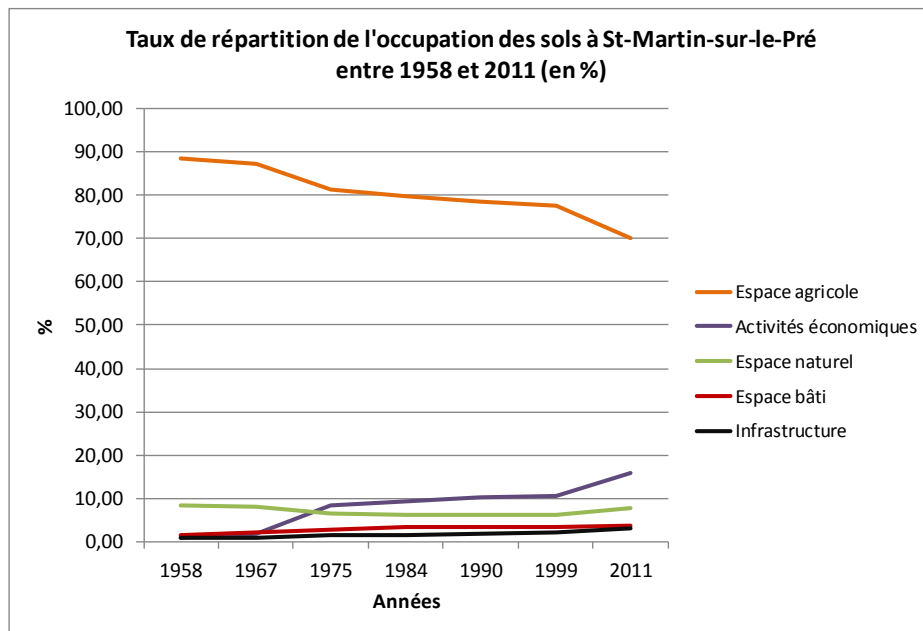
Ces données chiffrées ont été obtenues à partir de l'exploitation du Mode d'Occupation des Sols ou MOS développé par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne (voir précisions méthodologiques et glossaire des termes en annexe page).

| Nature                        | 1958<br>(ha) | 1967<br>(ha) | 1975<br>(ha) | 1984<br>(ha) | 1990<br>(ha) | 1999<br>(ha) | 2011<br>(ha) | Différence<br>1958/2011<br>(ha) | Différence<br>1999/2011<br>(ha) |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Terres agricoles<br>cultivées | 1045,1       | 1023,4       | 954,9        | 932,7        | 922,0        | 909,4        | 821,8        | - 223,3                         | -87,6                           |

Alors que les espaces agricoles représentaient environ 1 045 ha soit 87 % de superficie totale de Saint-Martin-sur-le-Pré en 1958, elles ne représentent plus que 821,8 ha soit 68,4 % en 2011.

En cinq décennies, la surface des terres agricoles a diminué de 21,4 % ou, exprimée en taux de variation annuel moyen, cette réduction équivaut à un recul de 0,45 % par an.

Cette tendance s'accélère sur la période 1999-2011 avec une baisse significative de 0,84 % par an, soit en valeur brute une disparition de 87,6 ha des terres cultivées sur cette période.

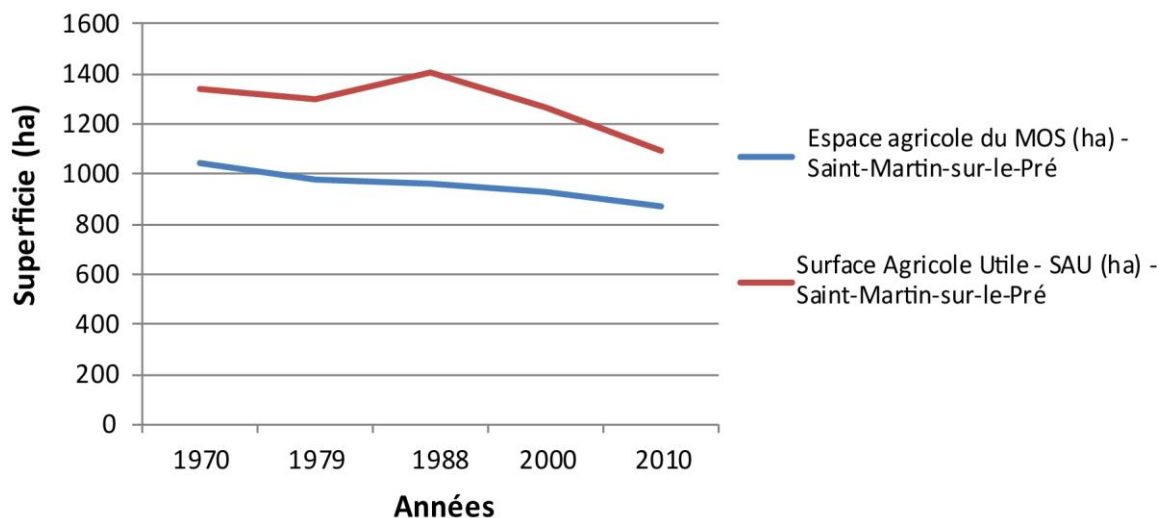


La comparaison de plusieurs sources de données statistiques d'occupation du sol confirme clairement, même si les chiffres diffèrent, la tendance à la diminution des surfaces agricoles. Par exemple, les données provenant des recensements agricoles (source Agreste) indiquent qu'entre 2000 et 2010 près de 173 ha de surface agricole utile (SAU) ont été perdus ce qui apparaît comme une diminution en valeur brute bien plus importante que celle identifiée par l'exploitation du Mode d'Occupation des Sols.

En effet, l'étude de la surface agricole utile (SAU) ne reflète pas exactement les surfaces agricoles précises sur le territoire, mais représente les surfaces valorisées par les exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune.

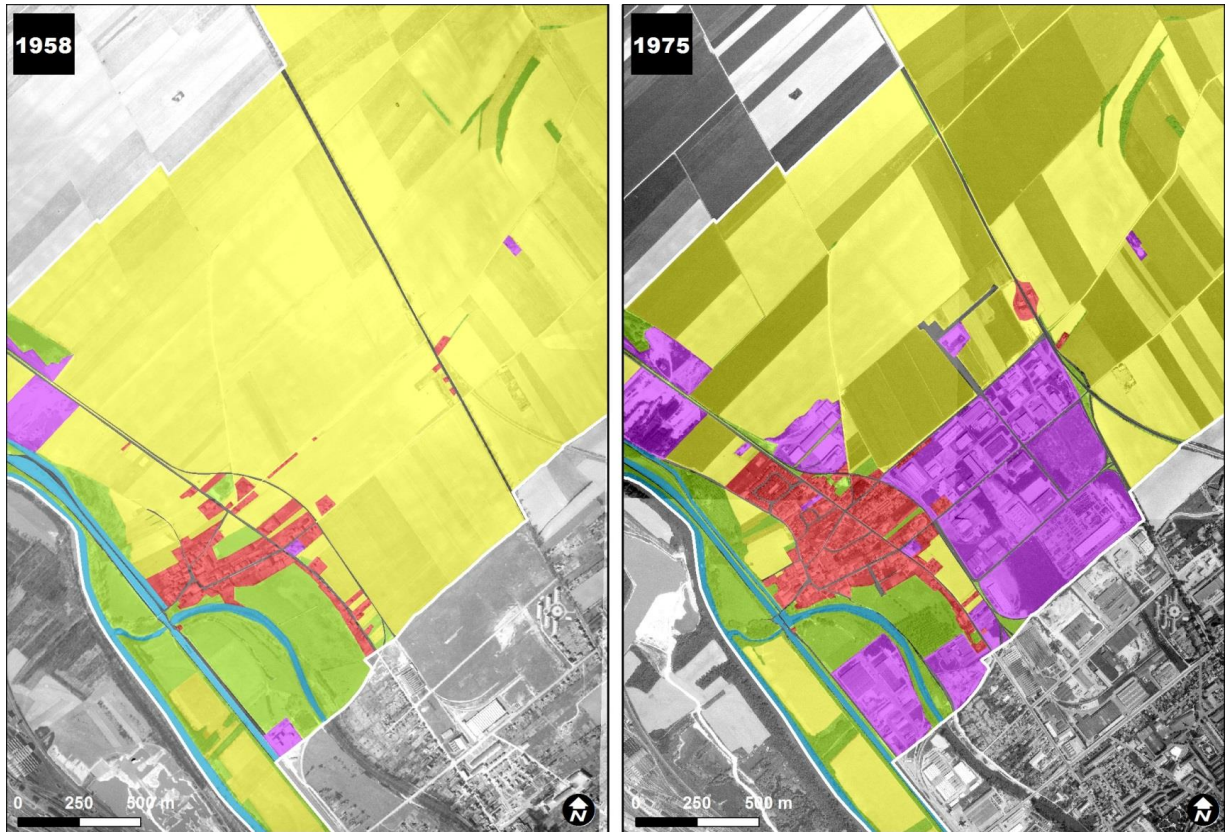
Par conséquent, si la majorité de ces surfaces sont bien situées à Saint-Martin-sur-le-Pré, certaines d'entre elles peuvent être localisées à l'extérieur du territoire communal.

**Evolution des surfaces agricoles selon la SAU et selon le mode d'occupation des sols à St-Martin-sur-le-Pré entre 1970 et 2010**



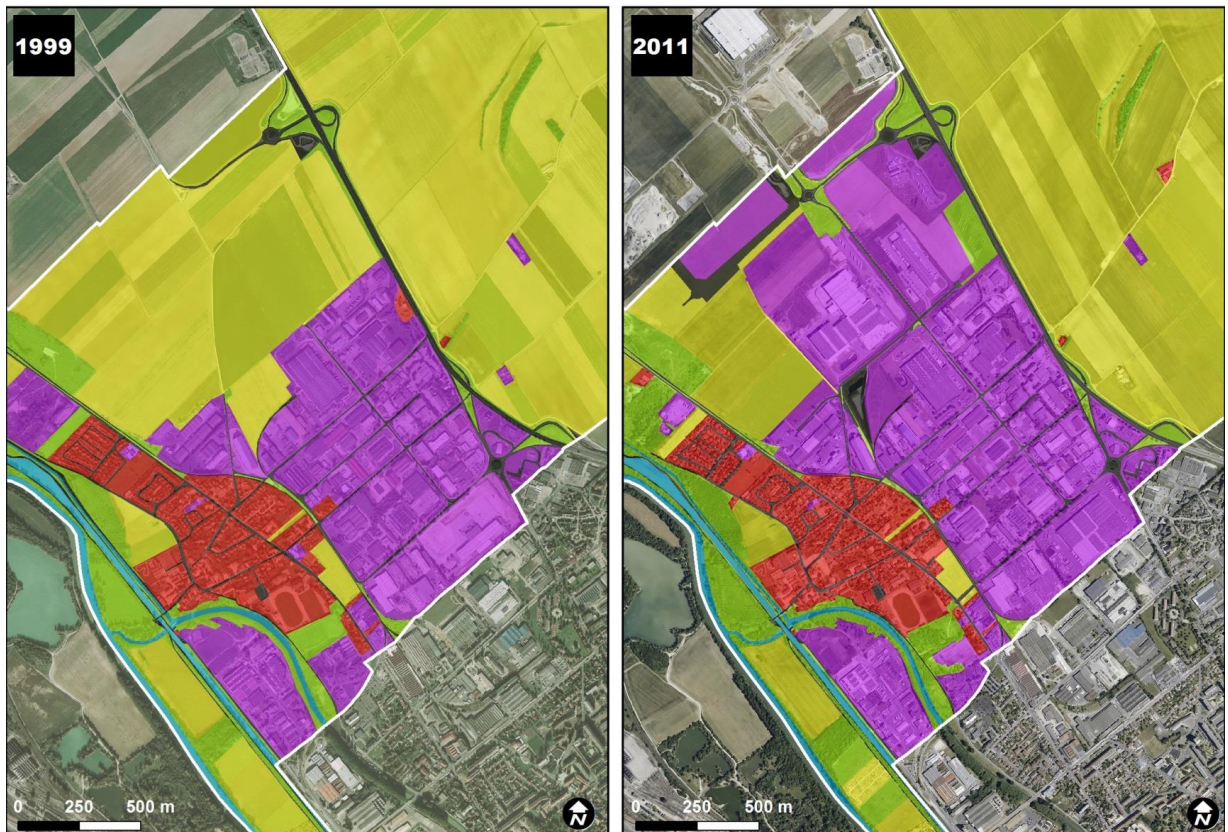


**Saint-Martin-sur-le-Pré : évolution de l'occupation du sol en 1958 – 1975 – 1999 et 2011  
à partir de l'outil Mode d'Occupation des Sols (MOS)**



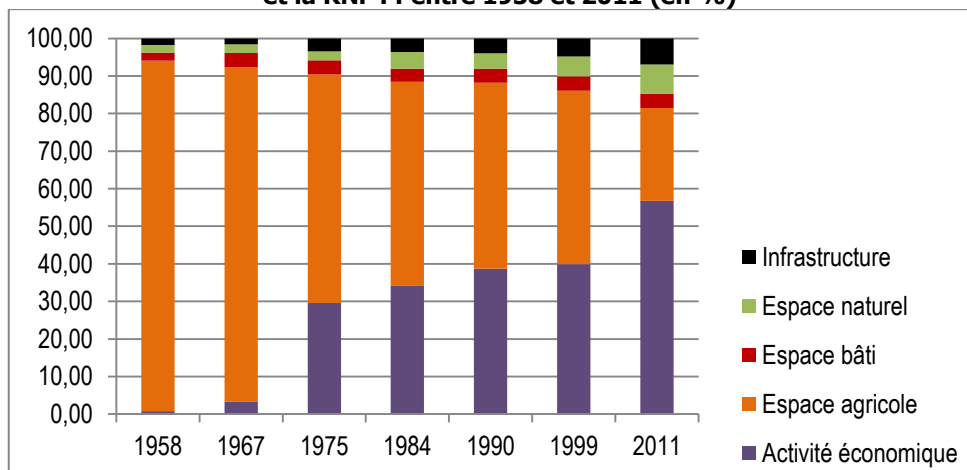
**Saint-Martin-sur-le-Pré - Occupation du sol**

Espace agricole  
  Espace bâti  
  Activités économiques  
  Infrastructure  
  Espace naturel  
  Hydrographie



Par ailleurs, il est important de souligner que ces mutations portent exclusivement sur la partie du territoire communal compris entre la route de Louvois et la RN. 44 ce qui soulève l'interrogation d'une part sur le devenir de l'agriculture dans cette partie du territoire et d'autre part sur une possible "contagion" de cette urbanisation sur le secteur situé à l'est de la RN. 44.

**Répartition de l'occupation des sols à Saint-Martin-sur-le-Pré entre la route de Louvois et la RN. 44 entre 1958 et 2011 (en %)**



**L'évolution des exploitations entre 1970 et 2010** : l'analyse du recensement de l'agriculture (source Agreste) montre une relative stabilité du nombre des exploitations<sup>2</sup> et une diminution des surfaces qu'elles exploitent ce qui différencie nettement la commune de Saint-Martin-sur-le-Pré de son environnement.

A l'échelle du Pays de Châlons-en-Champagne, comme dans le reste de la France, la tendance est en effet à l'agrandissement et à la concentration des exploitations agricoles. En l'espace de 10 ans, leur nombre a diminué de près de 10 % sur les 90 communes du Pays de Châlons passant de 1 250 en 2000 à 1 132 en 2010.

Ce phénomène de concentration entraîne par ailleurs une augmentation de la surface agricole utilisée moyenne par exploitation qui est passée de 118 à 128 ha soit une progression de près de 8 % entre 2000 et 2010.

**Evolution des exploitations et des surfaces à Saint-Martin-sur-le-Pré entre 1970 et 2010**

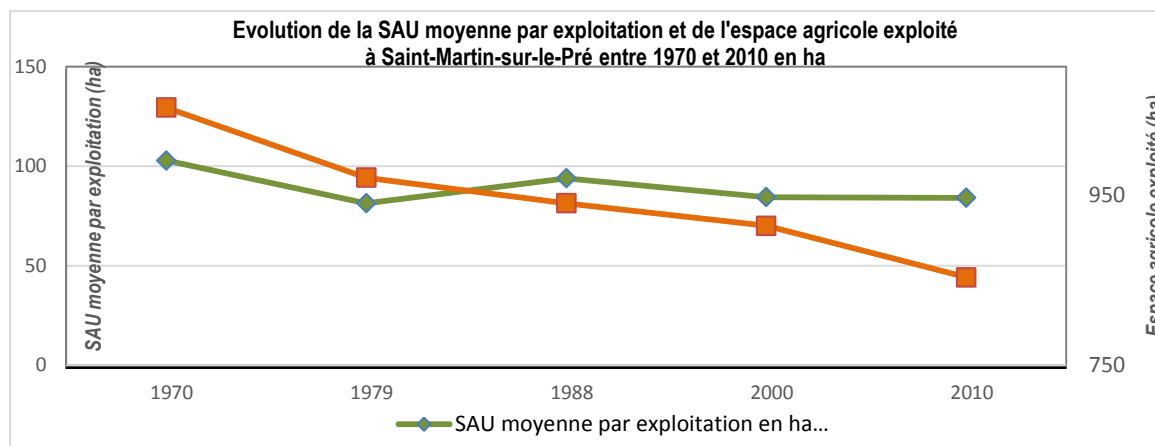
|             | Superficie agricole utilisée (ha)<br>(Source Agreste) | Nombre d'exploitations<br>(Source Agreste) | SAU moyenne par exploitation en ha<br>(Source Agreste) | Espace agricole observé (ha)<br>(données MOS) | Espace agricole exploité (ha)<br>(données MOS) |
|-------------|---|--|--|---|--|
| <b>1970</b> | 1 337   | 13   | 102,85   | 1 048,03                                      | 1 023,41                                       |
| <b>1979</b> | 1 302   | 16   | 81,38  | 978,93  | 954,93   |
| <b>1988</b> | 1 409   | 15   | 93,93  | 944,28  | 922,05   |
| <b>2000</b> | 1 266   | 15   | 84,40  | 931,95  | 909,43   |
| <b>2010</b> | 1 093   | 13   | 84,08  | 873,98  | 852,91   |

Outre les prélèvements importants de surfaces agricoles pour les besoins de l'urbanisation et en particulier du développement économique, plusieurs facteurs peuvent expliquer la diminution de la taille des exploitations en net décalage avec les phénomènes constatés à une échelle plus large :

<sup>2</sup> 13 exploitations selon les données Agreste 2010. En 2016, ce chiffre est de 10 selon les données fournies par la commune.



- la localisation du territoire communal avec la proximité de Châlons-en-Champagne et de la rivière Marne qui limite les possibilités de reconstituer le foncier agricole,
- le mécanisme des compensations foncières qui n'a pas permis dans ce cas précis de retrouver des surfaces proches du territoire de Saint-Martin-sur-le-Pré.

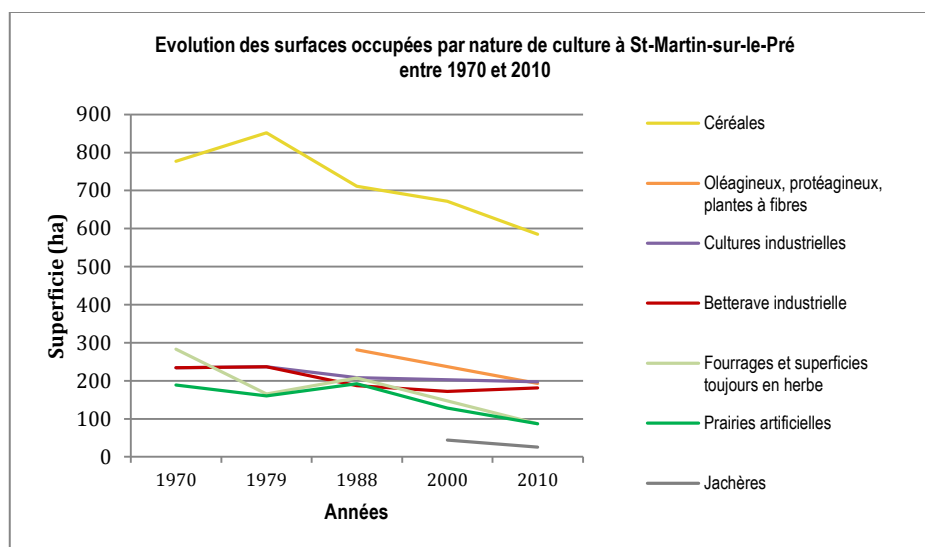


Par ailleurs, il est important de souligner les incidences de ces mutations sur l'espace de travail des agriculteurs, défini comme regroupant l'ensemble des lieux d'action de l'agriculteur dans l'exercice de son métier (la maison, les bâtiments d'exploitation, les champs, les chemins d'exploitation, les routes).

La diminution et la fragmentation de cet espace ne sont pas sans conséquence sur l'allongement des déplacements "domicile-travail" des agriculteurs. Dans son travail, l'agriculteur est aussi un transporteur et un logisticien. La localisation relative de ses parcelles ainsi que les conditions de "circulabilité" des itinéraires entre ces lieux influent sur les choix culturaux en raison des temps de transport nécessaires à la réalisation des opérations culturales.

Le développement des circulations agricoles qui en résulte pèse évidemment sur l'activité elle-même du fait de l'augmentation des charges logistiques et représente également un enjeu environnemental significatif en termes de sécurité des circulations et d'émission de gaz à effet de serre.

**L'évolution par nature de culture entre 1970 et 2010** : toutes les natures de culture sont touchées par ce phénomène de réduction globale de l'espace agricole qu'il s'agisse des céréales (-17,7 % entre 1988 et 2012) ou des prairies permanentes (-58 % entre 1988 et 2012) autrefois emblématiques de la richesse du territoire de Saint-Martin-sur-le-Pré.



Seules les terres destinées aux cultures industrielles (-5,3 % entre 1988 et 2012) et aux betteraves industrielles (-3,2 % entre 1988 et 2012) résistent mieux et restent présentes dans le paysage agricole de la commune même si la surface exploitée reste plus modeste par rapport aux céréales.

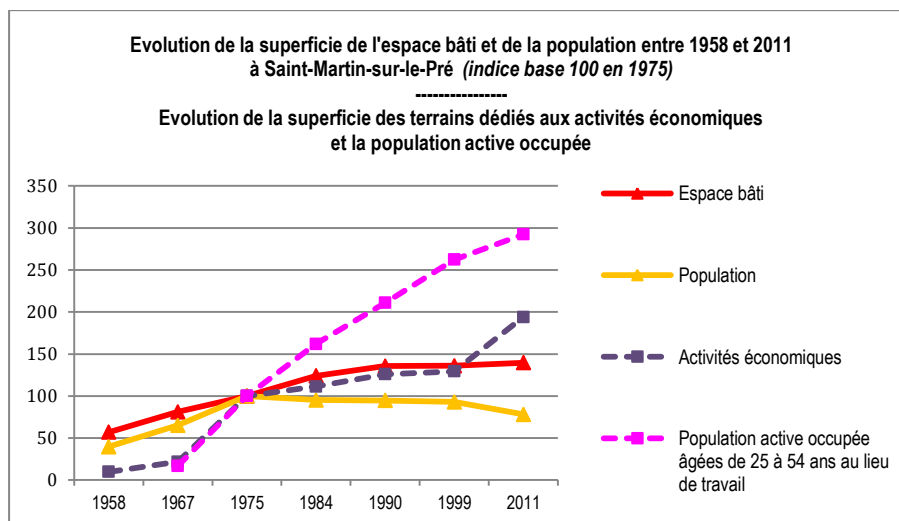
## 2. Comparaison de l'évolution des espaces agricoles à Saint-Martin-sur-le-Pré et dans l'agglomération châlonnaise entre 1999 et 2011

La comparaison des évolutions de Saint-Martin-sur-le-Pré avec les communes de la première couronne de l'agglomération châlonnaise<sup>3</sup> confirme que la mutation des espaces agricoles s'est opérée principalement au profit des zones d'activités économiques. A Saint-Martin-sur-le-Pré, le développement de l'habitat, qui a accompagné dans un premier temps l'installation des activités économiques, est aujourd'hui contraint par ces dernières.

**De l'érosion de l'espace agricole de Saint-Martin-sur-le-Pré par le bâti résidentiel à l'essor du foncier dédié aux activités économiques :** parallèlement au phénomène de réduction de la superficie de l'espace agricole, une autre évolution se dégage depuis 1975 : la baisse de la densité de population sur le territoire de la commune.

Ainsi, depuis 1999, l'espace bâti a connu une augmentation de 2,7 % de sa superficie (de 41,7 ha en 1999 à 42,8 ha en 2011) alors que dans le même laps de temps la population communale a baissé de 16 %. Cette diminution a tendance à s'accélérer depuis 1999 (-16 % entre 1999 et 2012, soit -1,3 % par an contre -1,8 % entre 1990 et 1999, soit -0,2 % par an)<sup>4</sup>.

A contrario, les surfaces dédiées aux activités économiques connaissent une évolution positive beaucoup plus marquée : depuis 1999, le foncier économique a crû de près de 50 % (de 127,3 ha en 1999 à 190,9 ha en 2011) et accompagne une population active occupée au lieu de travail en augmentation (de 1692 actifs occupés en 1999 à 1885 actifs occupés en 2011).



Cette progression des zones urbanisées, avec comme corollaire l'extension des voies de communication, s'est traduite par une augmentation importante des surfaces imperméabilisées. A Saint-Martin-sur-le-Pré, sur la période 1999-2011 et à évolution linéaire, l'imperméabilisation des terres représente environ 8 m<sup>2</sup> chaque année et par habitant.

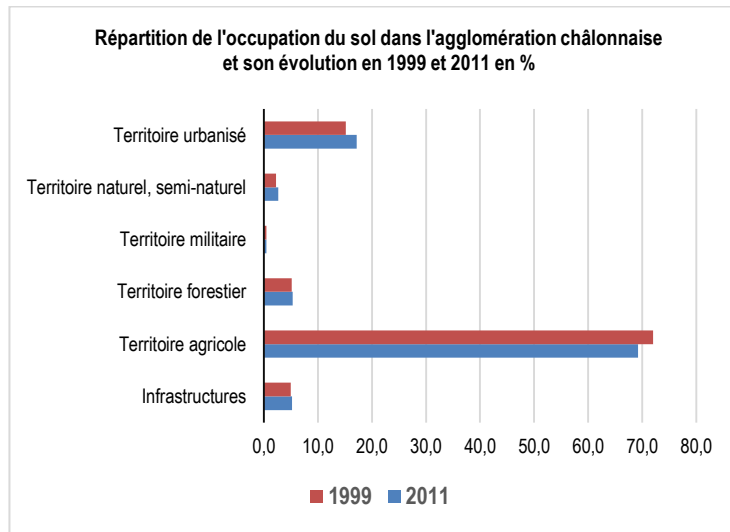
**Les évolutions constatées dans l'agglomération châlonnaise entre 1999 et 2011 :** à l'échelle de l'agglomération châlonnaise, bien que le phénomène de réduction des espaces agricoles constaté à Saint-Martin-sur-le-Pré soit réel, son intensité est moindre.

<sup>3</sup> soit les communes de Châlons-en-Champagne, Compertrix, Coolus, Fagnières, Recy, Saint-Gibrien, Saint-Martin-sur-le-Pré, Saint-Memmie et Sarry.

<sup>4</sup> Source : ©Insee, Recensements de la population - Etat civil.



En effet, la superficie des terres agricoles de l'agglomération accuse un recul de 4,3 % entre 1999 et 2011 et passe respectivement de 70,0 % à 66,9 % du territoire aggloméré. En comparaison, sur la période 1999-2011, Saint-Martin-sur-le-Pré enregistrait une diminution de 9,6 % des terres agricoles.



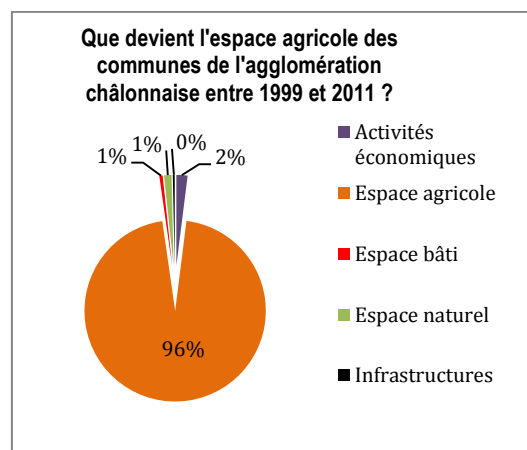
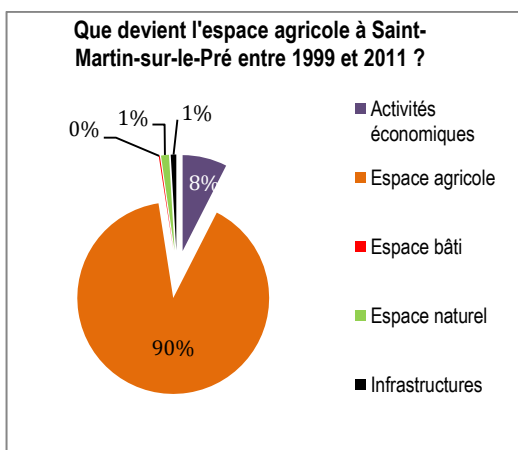
En valeur brute, le repli des terres agricoles sur territoire de l'agglomération équivaut à environ 383 ha entre 1999 et 2011. Sur cette même période, les terres agricoles à Saint-Martin-sur-le-Pré se sont contractées de près de 88 ha et comptabilisent à elles seules près du quart (22,8 %) des pertes de l'espace agricole de l'agglomération.

Evolution des superficies des terres agricoles à Saint-Martin-sur-le-Pré et à l'échelle de l'agglomération châlonnaise entre 1999 et 2011

|  | Superficie des terres agricoles cultivées en 1999 en ha | Superficie des terres agricoles cultivées en 2011 en ha | Différence entre 1999 et 2011 en ha (valeur brute) | Taux de variation entre 1999 et 2011 (%) |
|--|---|---|--|--|
| <b>Saint-Martin-sur-le-Pré</b>               | 909,4   | 821,8   | <b>-87,6 ha</b>                                    | <b>-9,6</b>                              |
| <b>Agglomération de Châlons-en-Champagne</b> | 8846,0  | 8462,5  | <b>-383,5 ha</b>                                   | <b>-4,3</b>                              |

L'analyse des mutations de l'occupation du sol sur la période 1999-2011 fait apparaître trois observations principales :

1- A Saint-Martin-sur-le-Pré, les trois quarts des changements de destination des sols concernent la transformation de l'espace agricole en espace artificialisé (zones d'activités, espace bâti et infrastructures). En comparaison, à l'échelle de l'agglomération châlonnaise, ce flux ne représente que la moitié (52,3%) des mutations.



2- Alors qu'à Saint-Martin-sur-le-Pré l'espace agricole se transforme majoritairement au profit des zones d'activités (65,3 %), cette part ne représente que 35,6 % à l'échelle de l'agglomération châlonnaise. Quant à la progression de l'espace bâti, elle est plus apparente à l'échelle de l'agglomération (10,7 %) qu'à l'échelle de la commune de Saint-Martin-sur-le-Pré (1,7 %).

3- A Saint-Martin-sur-le-Pré, l'imperméabilisation des terres (espace bâti + infrastructures + zones d'activités économiques) s'effectue à un rythme d'environ 8 m<sup>2</sup> chaque année par habitant sur la période 1999-2011. A l'échelle de l'agglomération, ce phénomène d'artificialisation des terres équivaut à environ 3,5 m<sup>2</sup> chaque année et par habitant.

### L'étude de l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU) confirme les résultats de la photo-interprétation des images aériennes via le Mode d'Occupation des Sols.

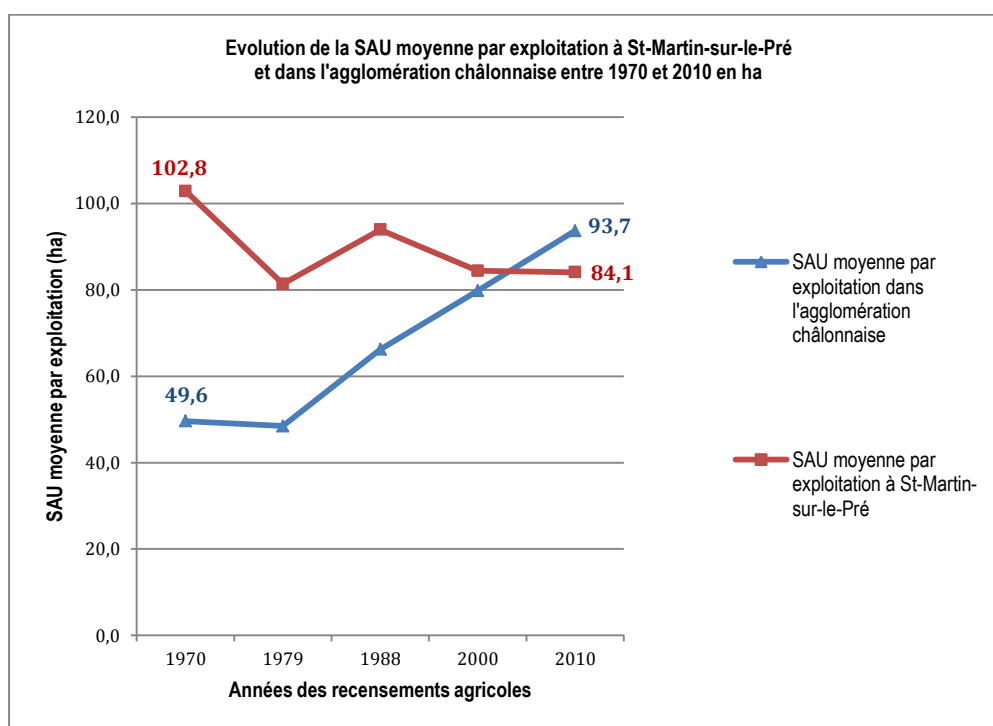
Si la Surface Agricole Utile diminue de 3 % à l'échelle de l'agglomération entre 2000 et 2010 (soit une perte de 330 ha en valeur brute), la baisse enregistrée à Saint-Martin-sur-le-Pré durant cette même période atteint 13,7 % (soit une perte de 173 ha en valeur brute).

Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU) entre 1970 et 2010 à Saint-Martin-sur-le-Pré et dans l'agglomération châlonnaise

|                                  | 1970  | 1979  | 1988  | 2000  | 2010  | Différence de la SAU entre 2000 et 2010 en ha (valeur brute) | Taux de variation de la SAU entre 2000 et 2010 (%) |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--|--|
| <b>St-Martin/Pré</b>             | 1337  | 1302  | 1409  | 1266  | 1093  | <b>-173 ha</b>   | <b>-13,7</b>                                       |
| <b>Agglomération châlonnaise</b> | 11309 | 10901 | 10992 | 11008 | 10678 | <b>-330 ha</b>   | <b>-3,0</b>  |

L'analyse comparée de l'évolution de la Surface Agricole Utile moyenne par exploitation à Saint-Martin-sur-le-Pré et dans l'agglomération châlonnaise entre 2000 et 2010 fait apparaître des variations bien différentes.

Alors qu'à Saint-Martin-sur-le-Pré la SAU moyenne par exploitation est plutôt stable entre 2000 et 2010 (de 84,4 ha en 2000 à 84,1 ha en 2010 soit une variation de -0,4 %), elle connaît en revanche une nette progression sur cette même période dans l'agglomération châlonnaise (de 79,8 ha en 2000 à 93,7 ha en 2010 soit une variation de + 17,4 %)<sup>5</sup>.



<sup>5</sup> Source : Agreste – Recensements agricoles

Evolution de la Surface agricole utile (SAU) moyenne par exploitation entre 1970 et 201  
à Saint-Martin-sur-le-Pré et dans l'agglomération châlonnaise

|   | 1970         | 1979        | 1988        | 2000        | 2010        |
|---|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRÉ</b>  |              |             |             |             |             |
| SAU à St-Martin-sur-le-Pré (ha)   | 1 337        | 1 302       | 1 409       | 1 266       | 1 093       |
| Nombre d'exploitations dans l'agglomération châlonnaise                   | 13           | 16          | 15          | 15          | 13          |
| <b>SAU moyenne par exploitation à St-Martin-sur-le-Pré (ha)</b>           | <b>102,8</b> | <b>81,4</b> | <b>93,9</b> | <b>84,4</b> | <b>84,1</b> |
| <b>AGGLOMÉRATION CHÂLONNAISE</b>  |              |             |             |             |             |
| SAU dans l'agglomération châlonnaise (ha)                                 | 11 309       | 10 901      | 10 992      | 11 008      | 10 678      |
| Nombre d'exploitations dans l'agglomération châlonnaise                   | 228          | 225         | 166         | 138         | 114         |
| <b>SAU moyenne par exploitation dans l'agglomération châlonnaise (ha)</b> | <b>49,6</b>  | <b>48,4</b> | <b>66,2</b> | <b>79,8</b> | <b>93,7</b> |

La variation du nombre d'exploitations agricoles est par ailleurs nettement plus élevée dans l'agglomération châlonnaise avec 17,4 % entre 2000 et 2010 (de 138 exploitations à 114 exploitations) qu'à Saint-Martin-sur-le-Pré où le nombre d'exploitations agricoles connaît une diminution moins importante (-13,3 %) entre les 2 derniers recensements agricoles (de 15 exploitations à 13 exploitations<sup>6</sup>).

Cette spécificité est vraisemblablement liée à la pression de l'urbanisation de la commune qui a fortement contraint les évolutions des exploitations agricoles.

#### **IV. POURQUOI CREER UNE ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE A SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRÉ ?**

L'analyse des consommations foncières montre que la commune de Saint-Martin-sur-le-Pré a contribué de manière très significative au développement de l'agglomération châlonnaise. L'aménagement des zones d'activités économiques s'est en effet traduit par l'artificialisation de plus de 220 ha de terres agricoles avec une pression concentrée sur le secteur compris entre la route de Louvois et la RN. 44 pouvant légitimement conduire à s'interroger sur le devenir des espaces agricoles situés à l'est de la route nationale.

A la perte de ce potentiel, s'est ajouté un phénomène de cloisonnement des espaces agricoles qui subsistent à l'ouest de la RN. 44 rendant plus difficiles les circulations agricoles et pouvant encore fragiliser les équilibres économiques des exploitations pour lesquelles les possibilités d'évolution sont par ailleurs limitées.

Cette mutation du territoire de Saint-Martin-sur-le-Pré a par ailleurs contraint le développement résidentiel de la commune impliquant potentiellement une augmentation des déplacements domicile-travail compte tenu des capacités d'accueil de la commune aujourd'hui contraintes par l'environnement industriel.

Cette urbanisation très monofonctionnelle a également profondément modifié le paysage avec le développement d'un front urbain continu le long de la RN. 44 en direction de Recy tendant ainsi à affaiblir le principe des "coupures agricoles et paysagères" entre les communes de la vallée de la Marne défini par les documents d'urbanisme supra communaux dès les années 70 avec le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) puis conforté par le schéma directeur de la région de Châlons-en-Champagne en 1998.

**Au regard de ces constats, les objectifs poursuivis par la commune de Saint-Martin-sur-le-Pré dans le cadre de son projet de création d'une zone agricole protégée sont donc les suivants :**

- **Conforter les principes de protection du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-sur-le-Pré** approuvé en 2006 relatifs à la préservation des espaces agricoles soit les zones A du PLU et une petite partie de la zone N. L'enjeu est double : il s'agit d'une part de protéger durablement l'espace agricole situé à l'est de la RN. 44 et

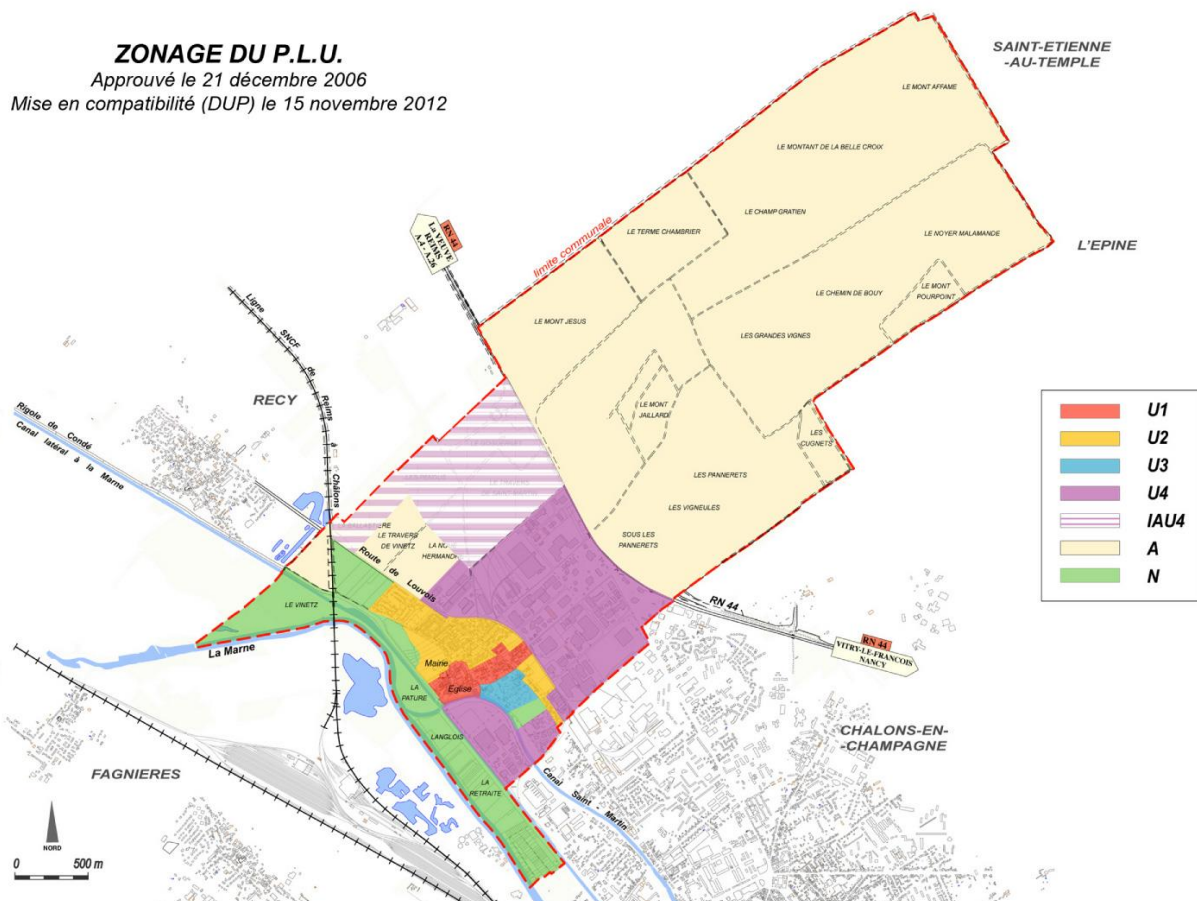
<sup>6</sup> 13 exploitations selon les données Agreste 2010. En 2016, ce chiffre est de 10 selon les données fournies par la commune

d'autre part d'assurer le maintien des derniers espaces agricoles situés le long de la route de Louvois. Du fait de leur caractère inondable et donc de leur classement en zone inconstructible par le plan de prévention du risque d'inondation par débordement de la rivière Marne approuvé le 1<sup>er</sup> juillet 2011, les espaces agricoles situés à l'ouest du canal latéral à la Marne ne sont donc pas inclus dans le périmètre de la ZAP.

**Le périmètre de la Zone Agricole Protégée concernerait donc une superficie totale de 813,20 ha répartis comme suit :**

- . Zone A à l'est de la RN. 44 pour 772 ha,
- . Zone A de part et d'autre de la route de Louvois pour 31,2 ha,
- . Zone N à l'ouest de la route de Louvois pour 10 ha par souci de cohérence et de continuité de la protection de part et d'autre de la route de Louvois.

La reconnaissance renforcée de l'identité agricole des secteurs concernés vise à conforter et à rappeler la place de l'agriculture en tant qu'activité économique à part entière. Cette disposition permettra de donner de la visibilité aux exploitants leur permettant ainsi de développer leurs outils de production ou d'envisager leur succession.



Ce dispositif répond par ailleurs pleinement à l'impératif de modération de la consommation des espaces agricoles posé par les lois portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 et pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

- **Conserver le principe des "coupures agricoles et paysagères"** entre les communes situées le long de la vallée de la Marne afin de maintenir un espace de respiration et de transition entre les communes de Recy et Saint-Martin-sur-le-Pré, de préserver l'identité de chacune des deux communes et de contribuer au maintien de la trame verte le long de la vallée de la Marne.

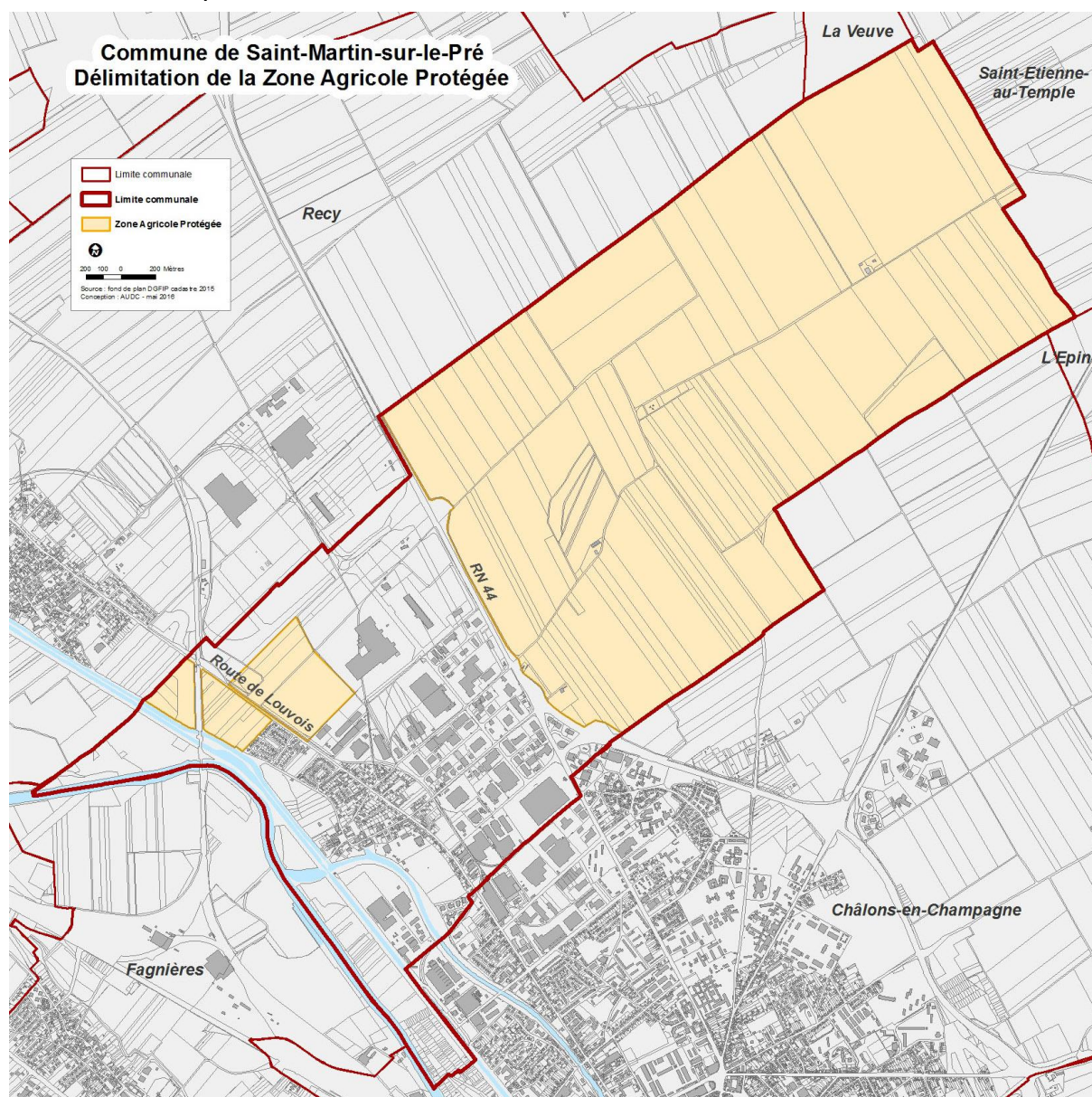


Ce principe, qui résulte des choix opérés par les documents d'urbanisme supra communaux (SDAU puis schéma directeur de la région de Châlons) depuis plus de 40 ans, a permis d'éviter le développement d'un phénomène d'urbanisation linéaire le long des axes routiers et de préserver les qualités paysagères propres à la vallée de la Marne.

- **Préserver l'environnement des zones résidentielles de Saint-Martin-sur-le-Pré** et en particulier de l'ensemble pavillonnaire rue Baudry. La présence d'espaces visuellement ouverts valorisés par l'agriculture en continuité des espaces naturels situés à l'ouest de la route de Louvois permet de préserver un environnement et un cadre de vie de qualité sur ce secteur d'entrée de ville en lien avec les aménagements réalisés par la collectivité pour apaiser les circulations sur la route de Louvois.

## V. REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE DE LA ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

Les 3 secteurs inclus dans le périmètre de la zone agricole protégée sont détaillés sur le document n° 3 "plan de délimitation" à l'échelle 1/7 500<sup>ème</sup>.



Les parcelles concernées sont détaillées dans le tableau ci-après (données cadastrales).

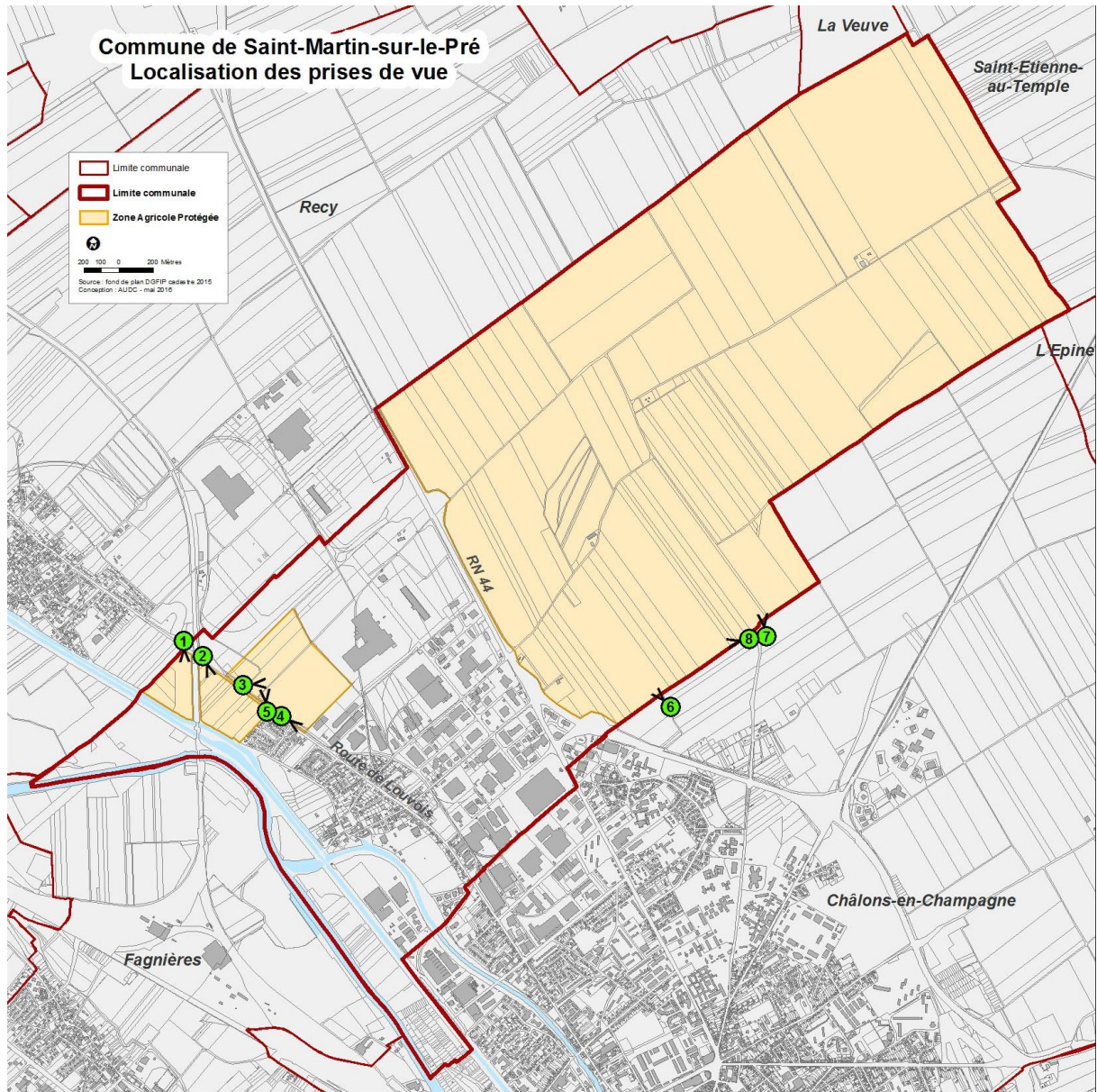
| <b>CODE_INSEE</b> | <b>SECTION</b> | <b>N° PARCELLE</b> | <b>SURFACE M2</b> | <b>LIEU DIT</b>      |
|-------------------|----------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| 51504             | A              | 14                 | 6                 | LA BALLASTIERE       |
| 51504             | A              | 18                 | 1297              | LA BALLASTIERE       |
| 51504             | A              | 468                | 869               | LA BALLASTIERE       |
| 51504             | A              | 791                | 357               | LA BALLASTIERE       |
| 51504             | A              | 792                | 60                | LA BALLASTIERE       |
| 51504             | A              | 793                | 109               | LA BALLASTIERE       |
| 51504             | A              | 794                | 1336              | LA BALLASTIERE       |
| 51504             | A              | 795                | 547               | LA BALLASTIERE       |
| 51504             | A              | 796                | 1261              | LA BALLASTIERE       |
| 51504             | A              | 797                | 11988             | LA BALLASTIERE       |
| 51504             | A              | 798                | 8                 | LA BALLASTIERE       |
| 51504             | A              | 799                | 59                | LA BALLASTIERE       |
| 51504             | A              | 70                 | 38730             | LE VINETZ            |
| 51504             | A              | 71                 | 5470              | LE VINETZ            |
| 51504             | A              | 72                 | 8690              | LE VINETZ            |
| 51504             | A              | 73                 | 12770             | LE VINETZ            |
| 51504             | Z              | 16                 | 623               | LE TRAVERS DE VINETZ |
| 51504             | AA             | 12                 | 12618             | LA BOUE              |
| 51504             | AA             | 13                 | 3396              | LA BOUE              |
| 51504             | AA             | 1                  | 411               | LE VINETZ            |
| 51504             | AA             | 2                  | 556               | LE VINETZ            |
| 51504             | AA             | 3                  | 1054              | LE VINETZ            |
| 51504             | AA             | 4                  | 15896             | LE VINETZ            |
| 51504             | AA             | 5                  | 4187              | LE VINETZ            |
| 51504             | AA             | 6                  | 6816              | LE VINETZ            |
| 51504             | AA             | 7                  | 3891              | LE VINETZ            |
| 51504             | AA             | 8                  | 22263             | LE VINETZ            |
| 51504             | AA             | 9                  | 9382              | LE VINETZ            |
| 51504             | AA             | 10                 | 3044              | LE VINETZ            |
| 51504             | AA             | 11                 | 22000             | LE VINETZ            |
| 51504             | ZA             | 38                 | 2465              | LA NOUE LA HERMANDRE |
| 51504             | ZA             | 59                 | 190               | LA NOUE LA HERMANDRE |
| 51504             | ZA             | 130                | 7650              | LA NOUE LA HERMANDRE |
| 51504             | ZA             | 189                | 5695              | LA NOUE LA HERMANDRE |
| 51504             | ZA             | 263                | 131172            | LA NOUE LA HERMANDRE |
| 51504             | ZA             | 265                | 308               | LA NOUE LA HERMANDRE |
| 51504             | ZA             | 272                | 1990              | LA NOUE LA HERMANDRE |
| 51504             | ZA             | 274                | 7                 | LA NOUE LA HERMANDRE |
| 51504             | ZA             | 276                | 449               | LA NOUE LA HERMANDRE |
| 51504             | ZK             | 17                 | 85519             | LA FOSSE GOBERT      |
| 51504             | ZK             | 20                 | 6380              | LA FOSSE GOBERT      |
| 51504             | ZK             | 22                 | 50786             | LA FOSSE GOBERT      |
| 51504             | ZK             | 23                 | 54164             | LA FOSSE GOBERT      |
| 51504             | ZK             | 2                  | 4336              | LE MONT JESUS        |
| 51504             | ZK             | 3                  | 117111            | LE MONT JESUS        |
| 51504             | ZK             | 4                  | 37651             | LE MONT JESUS        |
| 51504             | ZK             | 5                  | 1977              | LE MONT JESUS        |
| 51504             | ZK             | 6                  | 79444             | LE MONT JESUS        |

| CODE_INSEE | SECTION | N° PARCELLE | SURFACE M2 | LIEU DIT                   |
|------------|---------|-------------|------------|----------------------------|
| 51504      | ZK      | 7           | 78933      | LE MONT JESUS              |
| 51504      | ZK      | 8           | 3521       | LE MONT JESUS              |
| 51504      | ZK      | 9           | 4494       | LES EPINETTES              |
| 51504      | ZK      | 10          | 76157      | LES EPINETTES              |
| 51504      | ZK      | 11          | 42471      | LES EPINETTES              |
| 51504      | ZK      | 12          | 57681      | LES EPINETTES              |
| 51504      | ZK      | 13          | 2134       | LES EPINETTES              |
| 51504      | ZK      | 14          | 64290      | LES EPINETTES              |
| 51504      | ZK      | 15          | 58603      | LES EPINETTES              |
| 51504      | ZK      | 16          | 4308       | LES EPINETTES              |
| 51504      | ZL      | 1           | 35205      | LE FOND DE LA FOSSE GOBERT |
| 51504      | ZL      | 2           | 2609       | LE FOND DE LA FOSSE GOBERT |
| 51504      | ZL      | 3           | 13346      | LE FOND DE LA FOSSE GOBERT |
| 51504      | ZL      | 4           | 2771       | LE MONT JAILLARD           |
| 51504      | ZL      | 5           | 33506      | LE MONT JAILLARD           |
| 51504      | ZL      | 6           | 3847       | LE MONT JAILLARD           |
| 51504      | ZL      | 7           | 4683       | LE MONT JAILLARD           |
| 51504      | ZL      | 8           | 62301      | LE MONT JAILLARD           |
| 51504      | ZL      | 9           | 2190       | LE MONT JAILLARD           |
| 51504      | ZL      | 10          | 10213      | LE MONT JAILLARD           |
| 51504      | ZL      | 11          | 1492       | LE MONT JAILLARD           |
| 51504      | ZL      | 33          | 5792       | LES VANNEAUX               |
| 51504      | ZL      | 34          | 166547     | LES VANNEAUX               |
| 51504      | ZL      | 35          | 29132      | LES VANNEAUX               |
| 51504      | ZL      | 36          | 25779      | LES VANNEAUX               |
| 51504      | ZL      | 37          | 87150      | LES VANNEAUX               |
| 51504      | ZL      | 39          | 5467       | LES VANNEAUX               |
| 51504      | ZL      | 40          | 27569      | LES VANNEAUX               |
| 51504      | ZL      | 41          | 109699     | LES VANNEAUX               |
| 51504      | ZL      | 46          | 18909      | LES VANNEAUX               |
| 51504      | ZL      | 47          | 148803     | LES VANNEAUX               |
| 51504      | ZL      | 12          | 233011     | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 13          | 82978      | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 14          | 48690      | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 15          | 54404      | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 16          | 3693       | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 17          | 215378     | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 18          | 5463       | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 19          | 877        | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 20          | 37662      | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 21          | 38826      | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 22          | 2002       | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 24          | 6971       | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 44          | 32432      | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 45          | 32431      | LES VIGNEULES              |
| 51504      | ZL      | 25          | 14935      | SOUS LES PANNERETS         |
| 51504      | ZL      | 26          | 30737      | SOUS LES PANNERETS         |
| 51504      | ZL      | 27          | 2232       | SOUS LES PANNERETS         |

| <b>CODE_INSEE</b> | <b>SECTION</b> | <b>N° PARCELLE</b> | <b>SURFACE M2</b> | <b>LIEU DIT</b>    |
|-------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 51504             | ZL             | 28                 | 6162              | SOUS LES PANNERETS |
| 51504             | ZL             | 29                 | 777               | SOUS LES PANNERETS |
| 51504             | ZL             | 42                 | 1313              | SOUS LES PANNERETS |
| 51504             | ZL             | 43                 | 2080              | SOUS LES PANNERETS |
| 51504             | ZM             | 22                 | 69811             | LES CUGNETS        |
| 51504             | ZM             | 23                 | 2597              | LES CUGNETS        |
| 51504             | ZM             | 24                 | 882               | LES CUGNETS        |
| 51504             | ZM             | 25                 | 1140              | LES CUGNETS        |
| 51504             | ZM             | 26                 | 110463            | LES CUGNETS        |
| 51504             | ZM             | 27                 | 4459              | LES CUGNETS        |
| 51504             | ZM             | 1                  | 107515            | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 2                  | 45746             | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 3                  | 1165              | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 4                  | 10343             | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 6                  | 3653              | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 7                  | 2475              | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 8                  | 6127              | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 9                  | 1668              | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 10                 | 4720              | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 11                 | 355               | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 12                 | 3098              | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 13                 | 91540             | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 14                 | 39665             | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 15                 | 41006             | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 16                 | 85476             | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 17                 | 22345             | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 18                 | 61291             | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 19                 | 21281             | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 20                 | 4903              | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 21                 | 3461              | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 35                 | 30135             | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 36                 | 30136             | LES GRANDES VIGNES |
| 51504             | ZM             | 28                 | 1324              | LES PANNERETS      |
| 51504             | ZM             | 29                 | 17421             | LES PANNERETS      |
| 51504             | ZM             | 30                 | 130949            | LES PANNERETS      |
| 51504             | ZM             | 31                 | 44414             | LES PANNERETS      |
| 51504             | ZM             | 32                 | 65034             | LES PANNERETS      |
| 51504             | ZM             | 33                 | 22746             | LES PANNERETS      |
| 51504             | ZM             | 34                 | 35463             | LES PANNERETS      |
| 51504             | ZN             | 9                  | 5860              | LE CHAMP GRATIEN   |
| 51504             | ZN             | 10                 | 143669            | LE CHAMP GRATIEN   |
| 51504             | ZN             | 11                 | 135630            | LE CHAMP GRATIEN   |
| 51504             | ZN             | 12                 | 416917            | LE CHAMP GRATIEN   |
| 51504             | ZN             | 13                 | 2852              | LE CHAMP GRATIEN   |
| 51504             | ZN             | 1                  | 3856              | LE TERME CHAMBRIER |
| 51504             | ZN             | 2                  | 249507            | LE TERME CHAMBRIER |
| 51504             | ZN             | 4                  | 13401             | LE TERME CHAMBRIER |
| 51504             | ZN             | 16                 | 209783            | LE TERME CHAMBRIER |

| CODE_INSEE   | SECTION | N° PARCELLE | SURFACE M2     | LIEU DIT                      |
|--------------|---------|-------------|----------------|-------------------------------|
| 51504        | ZN      | 5           | 58745          | LES NONETTES                  |
| 51504        | ZN      | 6           | 115194         | LES NONETTES                  |
| 51504        | ZN      | 7           | 49189          | LES NONETTES                  |
| 51504        | ZN      | 8           | 5382           | LES NONETTES                  |
| 51504        | ZO      | 8           | 78571          | LE MONT AFFAME                |
| 51504        | ZO      | 9           | 133742         | LE MONT AFFAME                |
| 51504        | ZO      | 10          | 5823           | LE MONT AFFAME                |
| 51504        | ZO      | 11          | 3978           | LE MONT AFFAME                |
| 51504        | ZO      | 12          | 8482           | LE MONT AFFAME                |
| 51504        | ZO      | 1           | 72113          | LE MONTANT DE LA BELLE CROIX  |
| 51504        | ZO      | 2           | 2674           | LE MONTANT DE LA BELLE CROIX  |
| 51504        | ZO      | 3           | 4591           | LE MONTANT DE LA BELLE CROIX  |
| 51504        | ZO      | 5           | 4531           | LE MONTANT DE LA BELLE CROIX  |
| 51504        | ZO      | 6           | 696990         | LE MONTANT DE LA BELLE CROIX  |
| 51504        | ZO      | 7           | 8254           | LE MONTANT DE LA BELLE CROIX  |
| 51504        | ZO      | 13          | 3776           | LE MONTANT DE LA BELLE CROIX  |
| 51504        | ZO      | 14          | 906            | LE MONTANT DE LA BELLE CROIX  |
| 51504        | ZO      | 15          | 5000           | LE MONTANT DE LA BELLE CROIX  |
| 51504        | ZO      | 16          | 206717         | LE MONTANT DE LA BELLE CROIX  |
| 51504        | ZP      | 1           | 126532         | LE CHEMIN DE BOUY             |
| 51504        | ZP      | 2           | 232817         | LE CHEMIN DE BOUY             |
| 51504        | ZP      | 3           | 2056           | LE CHEMIN DE BOUY             |
| 51504        | ZP      | 4           | 2818           | LE MONT POURPOINT             |
| 51504        | ZP      | 5           | 114424         | LE MONT POURPOINT             |
| 51504        | ZP      | 6           | 4352           | LE MONT POURPOINT             |
| 51504        | ZP      | 7           | 16046          | LE MONT POURPOINT             |
| 51504        | ZP      | 8           | 7955           | LE MONT POURPOINT             |
| 51504        | ZP      | 9           | 231119         | LE NOYER MALAMANDE            |
| 51504        | ZP      | 10          | 120114         | LE NOYER MALAMANDE            |
| 51504        | ZP      | 11          | 139938         | LE NOYER MALAMANDE            |
| 51504        | ZP      | 12          | 33688          | LE NOYER MALAMANDE            |
| 51504        | ZP      | 13          | 112430         | LE NOYER MALAMANDE            |
| 51504        | ZP      | 14          | 95792          | LE NOYER MALAMANDE            |
| 51504        | ZP      | 15          | 63360          | LE NOYER MALAMANDE            |
| 51504        | ZP      | 17          | 4203           | LE NOYER MALAMANDE            |
| 51504        | ZP      | 18          | 3204           | LE NOYER MALAMANDE            |
| 51504        | ZP      | 19          | 23938          | LE NOYER MALAMANDE            |
| 51504        | ZP      | 20          | 122524         | LE NOYER MALAMANDE            |
| 51504        | ZR      | 4           | 16571          | LE TRAVERS DE VINETZ          |
| 51504        | ZR      | 5           | 25550          | LE TRAVERS DE VINETZ          |
| 51504        | ZR      | 6           | 1102           | LE TRAVERS DE VINETZ          |
| 51504        | ZR      | 7           | 43937          | LE TRAVERS DE VINETZ          |
| 51504        | ZR      | 8           | 3199           | LE TRAVERS DE VINETZ          |
| 51504        | ZR      | 9           | 1613           | LE TRAVERS DE VINETZ          |
| <b>TOTAL</b> |         |             | <b>8138253</b> | <b>soit 813,8253 hectares</b> |





①



②





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

## **ANNEXE**

- A. Précisions méthodologiques sur le Mode d'Occupation des Sols et glossaire**
- B. Textes applicables à la Zone Agricole Protégée : extraits du code rural et de la pêche maritime**
- C. Extraits du règlement des zones A et N du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-sur-le-Pré approuvé le 21.12.2006**

## A. Précisions méthodologiques et glossaire

### Méthodologie

La mesure de la superficie de l'espace agricole et de ses évolutions à Saint-Martin-sur-le Pré s'appuie principalement sur un travail d'interprétation des images aériennes diffusées par l'Institut Géographique National (missions de 1958 – 1967 – 1975 – 1984 et 1990 et orthophotoplans de 1999 et 2011). La numérisation des 7 campagnes aériennes a permis d'élaborer un "mode d'occupation des sols" ou MOS pour chaque année de référence à l'échelle de la commune et d'aboutir à une nomenclature détaillée de 30 postes de légende regroupés en 5 catégories.

### Nomenclature du mode d'occupation du sol

| Libellé   | Catégorie             |
|---|-----------------------|
| Terres agricoles cultivées                        | Espace agricole       |
| Terres agricoles non cultivées                    |                       |
| Chemin agricole                                   |                       |
| Bâtiment d'activités agricoles                    |                       |
| Jardins ouvriers                                  |                       |
| Usine, Entreprise                                 | Activités économiques |
| Activités en tissu urbain mixte                   |                       |
| Carrière  |                       |
| Friche  |                       |
| Autre équipement                                  |                       |
| Habitat groupé - Village                          | Espace bâti           |
| Habitat diffus et isolé                           |                       |
| Equipement  |                       |
| Enseignement                                      |                       |
| Bâtiment de ferme                                 |                       |
| Ancien moulin                                     |                       |
| Verger, jardin, pré                               |                       |
| Station-service                                   |                       |
| Maison de l'éclusier                              |                       |
| Bois  | Espace naturel        |
| Boisements alluviaux                              |                       |
| Peupleraie  |                       |
| Haie, bande boisée, talus                         |                       |
| Prairie   |                       |
| Lande, pelouse                                    |                       |
| Hydrographie                                      |                       |
| Infrastructure routière, voie communale et chemin | Infrastructures       |
| Voie ferrée                                       |                       |
| Infrastructure - Equipement                       |                       |
| Chemin de halage                                  |                       |

L'examen des mutations de l'espace agricole a été réalisé d'un point de vue qualitatif (que sont devenus les terrains agricoles ?) et quantitatif (combien d'hectares ?) à l'aide de différentes opérations d'analyses spatiales réalisées à partir du logiciel de Système d'Information Géographiques ArcGIS 10.3.

**Les différentes informations saisies par l'Agence d'urbanisme ont fait l'objet d'une validation auprès de la commune.**



Par ailleurs, les données issues du MOS ont été confrontées, lorsque cela était possible, avec les données des recensements agricoles (source Agreste).

### **Glossaire :**

**Espace agricole :** correspond à l'ensemble des terres cultivées mais aussi aux bâtiments agricoles, aux chemins agricoles, aux terres agricoles non cultivées et aux jardins ouvriers.

Précaution d'usage : la mention "terre agricole" signifie que seules sont prises en compte **uniquement** les terres agricoles cultivées c'est-à-dire sans tenir compte des chemins agricoles, des bâtiments d'activités agricoles, des jardins ouvriers, des terres agricoles non cultivées.

**Espace naturel :** comprend principalement les boisements (bois, bosquets, boisements alluviaux, peupleraie), les haies, les talus et plus généralement tous les espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée. L'hydrographie (cours d'eau, surfaces en eau) est comprise dans l'espace naturel.

**Espace bâti :** regroupe l'ensemble des formes d'habitats (habitat groupé, diffus et isolé), les vergers, jardins, prés qui sont attenants aux habitations, les bâtiments de ferme inclus dans le tissu urbain, les équipements (terrains de sport, salle des fêtes), l'école, la station-service, le site de l'ancien moulin et la maison de l'éclusier.

**Activités économiques :** rassemblent zones d'activités (usines, entreprises), les activités en tissu urbain mixte (entrepôts, ateliers dispersés dans la zone d'habitat), les carrières et gravières, les emprises d'activités en friche, les autres équipements (restauration d'entreprises).

**Infrastructures :** réunissent le réseau routier, les emprises de transport ferré (voies ferrées et faisceaux ferrés), le chemin de halage le long du Canal latéral à la Marne et les équipements de type bassins de rétention ou de décantation le long des routes ou à proximité immédiate des unités de production.

**Espace artificialisé :** regroupe l'espace bâti + les activités économiques + les infrastructures.

---

## B. Textes applicables à la Zone Agricole Protégée : extraits du code rural et de la pêche maritime

---

### Article L. 112-2

Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées. Celles-ci sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant, et après avis du conseil municipal des communes intéressées, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale, après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture et après enquête publique réalisée dans les conditions prévues au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

La délimitation des zones agricoles protégées est annexée au plan d'occupation des sols dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

### Article R. 112-1-4

Le préfet du département établit un projet de délimitation et de classement d'une zone agricole en tant que zone agricole protégée.

La délimitation d'une zone peut être proposée au préfet par une ou plusieurs communes intéressées.

### Article R. 112-1-5

Le dossier de proposition contient :

- a) Un rapport de présentation qui comprend notamment une analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement et qui précise les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur,
- b) Un plan de situation,
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres de la zone d'une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable.

### Article R. 112-1-6

Le projet de zone agricole protégée est soumis pour accord au conseil municipal de la ou des communes intéressées.

Il est ensuite adressé pour avis, par le préfet, à la chambre d'agriculture, à la commission départementale d'orientation de l'agriculture, à l'Institut national de l'origine et de la qualité quand le projet de périmètre inclut une aire d'appellation

d'origine et le cas échéant aux syndicats de défense et de gestion visés à l'article L. 641-25 du présent code.

Leur avis est notifié dans le délai de deux mois à compter de la réception dudit projet. A défaut de notification dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

**Article R. 112-1-7**

Le projet de zone agricole protégée est soumis à enquête publique par le préfet dans les conditions définies aux articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

**Article R. 112-1-8**

Au vu des résultats de l'enquête publique et des avis, le projet de zone agricole protégée est soumis à la délibération de l'ensemble des conseils municipaux concernés.

Après avoir recueilli leur accord, le préfet décide par arrêté le classement en tant que zone agricole protégée.

**Article R. 112-1-9**

L'arrêté préfectoral créant la zone agricole protégée est affiché un mois dans chaque mairie concernée et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département. Mention en est, en outre, insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. L'arrêté et les plans de délimitation sont tenus à la disposition du public à la préfecture et dans chacune des communes concernées.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publication prévues au présent article. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

**Article R. 112-1-10**

Les avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation agricole sur un changement d'affectation ou de mode d'occupation des sols sollicités en application du deuxième alinéa de l'article L. 112-2 sont réputés favorables s'ils ne sont pas émis dans le délai de deux mois à compter de la réception du dossier.

Si le changement d'affectation concerne une aire d'appellation, le préfet peut consulter l'Institut national de l'origine et de la qualité suivant les modalités prévues à l'alinéa précédent.

## C. Extraits du règlement des zones A et N du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-sur-le-Pré approuvé le 21.12.2006<sup>7</sup>

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

Elle comprend un secteur A(n) dans lequel les constructions autorisées sont limitées.

Les termes signalés par (\*) sont définis dans le lexique (page 59 du présent règlement).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains\* ou parties de terrain localisés dans la zone.

#### A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- l'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les aérogénérateurs\* à condition qu'ils soient implantés à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les pylônes à condition qu'ils soient implantés à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les antennes de radiotéléphonie mobile à condition qu'elles soient implantées à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées liées à l'activité de l'exploitation agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- l'ouverture des carrières et les installations et constructions qui leur sont liées, à condition qu'à l'issue de l'exploitation, le site soit rendu compatible à une remise en état agricole ou forestier ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils s'intègrent au site et au paysage.

Dans le secteur A(n), seuls sont admis :

- les serres et les points de vente d'une surface hors œuvre brute maximum de 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 5 mètres maximum au faîtage\* ou à l'acrotère\* à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne puissent accueillir plus de 10 véhicules et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils s'intègrent au site et au paysage.

#### A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS\* PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

##### 3-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux voies de desserte publiques ou privées et aux accès.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, quel que soit son statut, public ou privé.

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

##### 3-2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

<sup>7</sup> Ce document a fait l'objet d'une mise à jour en date du 26.09.2011, d'une modification le 20.12.2011, d'une seconde mise à jour le 26.12.2011 et d'une mise en compatibilité le 15.11.2012.



- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

### **3-3 Conditions relatives aux accès**

Les accès automobiles doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS\* PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique, par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est obligatoire.

#### **4-2-2 Eaux pluviales**

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

### **4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

## **A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

### **6-1 Champ d'application**

Les voies peuvent comprendre la chaussée\*, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées..., c'est à dire l'espace commun ouvert à la circulation compris entre deux limites de propriété.

On entend par emprise publique les parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **6-2 Dispositions applicables**

Toute construction doit être implantée avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions doivent être implantées selon un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la R.N. 44.

En outre, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole, des réseaux d'intérêt public, et de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes, les constructions et installations doivent, en dehors des espaces urbanisés, observer un recul de 100 mètres minimum comptés à partir de l'axe de la R.N. 44.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

## **A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7-1 Champ d'application**

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **7-2 Disposition applicable**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur au faîtage\* ou à l'acrotère\* de la construction avec un minimum de 5 mètres.

### **A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **8-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **8-2 Disposition applicable**

Les constructions non contiguës sur une même propriété\* doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

### **A 9 EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

#### **10-1 Champ d'application**

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour le calcul de la règle de hauteur, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation des travaux.

#### **10-2 Règle applicable**

La hauteur maximale des constructions destinée à l'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\*.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **11-1 Les matériaux**

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des constructions dans les sites et paysages.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### **11-2 Les façades**

Pour les constructions destinées à l'habitation, les façades doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs).

Les volets, les menuiseries ainsi que les éléments de petite dimension peuvent être peints de couleur soutenue.

#### **11-3 Les toitures**

Les toitures des constructions destinées à l'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produit verrier ou de tout autre matériau les imitant.

### **A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement n'est pas réglementé.

### **A 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les parcelles où sont édifiés des bâtiments nécessaires à l'activité agricole doivent être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface bâtie. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la règle.

Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.

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

Il n'est pas fixé de COS.

---

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

---

La zone N correspond aux espaces naturels et paysagers de la commune.

Elle comprend :

- un secteur N(p) protégé pour des raisons écologiques,
- un secteur ( ) soumis à un aléa d'inondation.

Les termes signalés par ( ) sont définis dans le lexique (page 59 du présent règlement).

**Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.**

### N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

### N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des aérogénérateurs et des pylônes à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les constructions liées à une activité de sports, loisirs ou détente à condition que leur emprise au sol soit limitée, que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les équipements légers de sports, loisirs ou détente à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage ;
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne puissent accueillir plus de 10 véhicules et qu'elles soient intégrées au site et au paysage ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient intégrés au site et au paysage.

Dans le secteur N(p), seuls sont admis :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des aérogénérateurs et des pylônes à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les abris de jardin à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup> et qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne puissent accueillir plus de 10 véhicules et qu'elles soient intégrées au site et au paysage.

Dans le secteur ( ) soumis à un aléa d'inondation, il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

### N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

#### 3-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux voies de desserte publiques ou privées et aux accès.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, quel que soit son statut, public ou privé.

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

#### 3-2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

#### 3-2 Conditions relatives aux accès

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



## **N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS\* PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique, par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Faux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est obligatoire.

#### **4-2-2 Faux pluviales**

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

### **4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

## **N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS\***

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

### **6-1 Champ d'application**

Les voies peuvent comprendre la chaussée\*, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées..., c'est à dire l'espace commun ouvert à la circulation compris entre deux limites de propriété.

On entend par emprise publique les parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **6-2 Dispositions applicables**

Toute construction doit être implantée avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

## **N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7-1 Champ d'application**

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **7-2 Dispositions applicables**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

## **N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

**N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****9-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**9-2 Disposition applicable**

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m<sup>2</sup>.

**N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10-1 Champ d'application**

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour le calcul de la règle de hauteur, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation des travaux.

**10-2 Règle applicable**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50 mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\*.

**N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11-1 Les matériaux**

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des constructions dans les sites et paysages.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

**11-2 Les clôtures**

Dans le secteur ( ) soumis à un aléa d'inondation, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

**N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement n'est pas réglementé.

**N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Sont interdits les travaux, installations et occupations du sol de toute nature même ceux mentionnés à l'article 2, les boisements ainsi que tout changement cultural entraînant la modification de la prairie.

**N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est de 0,3.

## LEXIQUE DES TERMES DU PLU

---

### *Aérogénérateurs*

Un aérogénérateur est un dispositif permettant de récupérer l'énergie cinétique du vent pour produire de l'électricité.

Les aérogénérateurs les plus courants sont à axe horizontal et composés d'un mât, d'un rotor ou d'une nacelle, d'un système de régulation et d'un poste de transformation moyenne tension.

---

### *Alignement*

L'alignement est la limite du domaine public de la voie au droit de la propriété privée ou la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

---

### *Acrotère*

L'acrotère est l'élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.

---

### *Arbre à port fastigié*

Un arbre à port fastigié est un arbre ayant une silhouette étroite et élancée. Ses branches sont dressées vers le ciel et rapprochées du tronc.

---

### *Chaussée de la voie*

La chaussée correspond à la bande roulante sur laquelle circulent les véhicules.

---

### *Comble*

Le comble correspond au volume compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment.

---

### *Emprise au sol*

L'emprise au sol est la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute des bâtiments à la surface du terrain.

---

### *Emprise de la voie*

L'emprise de la voie correspond à l'espace commun ouvert à la circulation pris d'une limite de propriété à l'autre pouvant comprendre la chaussée, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées...

---

### *Façade de terrain*

La façade de terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

---

### *Faîtage*

Le faitage est la partie la plus élevée d'un édifice.

---

### *Force d'un arbre*

La force d'un arbre correspond à la circonférence de son tronc en millimètres prise à 1 mètre de hauteur.

---

### *Terrain ou unité foncière ou propriété*

Le terrain ou unité foncière ou propriété est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.