

**JACKY
MONCUIT**

ARCHITECTE
D. P. L. G.
URBANISTE
D E S S A R

CHAMPAGNE

15 AVENUE DES CÔTES
DE CHAMPAGNE
51130 BERGERES LES VERTUS

TEL 03 26 52 17 25
FAX 03 26 52 00 62

Vu pour être annexé à la délibération N° *2258*
du Conseil Municipal de Somme Suipe
en date du *26 février 2004*
approuvant le Plan Local d'Urbanisme
Le Maire,



P.L.U APPROUVÉ SOMME SUIPPE



Règlement d'urbanisme

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres
législations relatives à l'occupation des sols

Article 3. Division du territoire en zones

Article 4. Adaptations mineures

Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Article 6. Sites Archéologiques

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UH

Dispositions applicables à la zone UI

Dispositions applicables à la zone UM

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES



I

DISPOSITIONS GENERALES

- e. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants.

7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L.421-3 (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 et Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977) :

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L.111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

8. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au premier alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80.000 F par place de stationnement. Cette valeur, est fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi n° 90-149 du 31 mai

1990.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat modifiée, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

9. En cas de divergence entre le règlement du P.L.U. et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R.315-36 a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au P.L.U. ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du P.L.U. et éventuellement complémentaires en application de l'article R.315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- La zone UH

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

- La zone UI

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

- La zone UM

Cette zone couvre les emprises foncières et les installations liées à la Défense Nationale.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3 - LES ZONES AGRICOLES : "zones A"

3 - LES ZONES AGRICOLES : "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Chacune de ces zones peut être divisée en sous-zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet coordinateur de Bassin Seine-Normandie - Préfet de la Région Ile-de-France - le 20 septembre 1996 prévoit (orientations 1 à 3 du titre A.II. de son chapitre 3) les mesures nécessaires à prévenir

l'urbanisation en zone inondable, à assurer la protection des biens et des personnes et à conserver les zones naturelles d'expansion des crues. Le P.L.U. doit être rendu compatible avec ces orientations.

ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

1) " En application du titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne (3,rue du Faubourg Saint Antoine - 51000 - CHALONS-EN-CHAMPAGNE (03.26.70.63.31), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) En application du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, la Direction des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie, demande que lui soit communiqués pour instruction :

- pour les secteurs sur les sites et dans les zones sensibles : tous les dossier de demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers affectant le sous-sol concernant des projets dans les secteurs délimités sur la carte de localisation (cf.1ère partie),.
- pour les secteurs dans le périmètre de 100 m autour des sites et zones sensibles : tous les dossier de demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers affectant le sous-sol sur une surface de 500 m2 et plus,
- pour le reste du territoire de la commune : les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 10 000 m2 et plus.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UH

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

Dans le secteur UH.a, les nuisances acoustiques dues aux installations de stockages avoisinantes doivent être prises en considération par les constructeurs. Les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions à des bâtiments sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE UH 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les établissements et installations industriels.
2. Les carrières.
3. L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanage.
4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
5. Les dépôts ou décharges de toutes natures en dehors de bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
6. Les habitations légères de loisirs,
7. Les installations et travaux divers suivants:
 - les parcs de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements des sols,
 - les installations de traitement des ordures ménagères,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UH 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UH 1 :

1. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition :
 - a. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- a. qu'elles ne soient pas soumises au régime d'autorisation défini par les articles L. 512-1 et suivants du code de l'environnement.
- b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

4. L'extension de la déchetterie communale à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

5. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article UH 1.

6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH 1 situées à moins de 35 m du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3- ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 m d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre risque pour la sécurité.

ARTICLE UH 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) devront être équipées des dispositifs techniques nécessaires à une alimentation individuelle.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme aux arrêtés interministériels techniques relatifs à l'assainissement non collectif en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UH 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Tout point de la façade sur rue et sur toute voie existante, à modifier ou à créer, ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer, soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement.
2. Dans l'hypothèse où la construction est implantée à l'alignement, si la construction ne joint pas les deux limites séparatives, l'alignement doit être matérialisé par une clôture sur les segments non bâtis.
4. Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans le prolongement de la façade existante si celle-ci n'entrave pas la réalisation de l'alignement.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UH 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

2. En cas d'implantation en retrait par rapport à l'un ou les deux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UH 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE UH 9- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UH 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture du bâtiment projeté ne devra pas excéder 8 m.
2. La hauteur totale de la construction projetée mesurée du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, toutes superstructures techniques exclues (ouvrages techniques, cheminées, ...), ne devra pas excéder 12 m.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics..

ARTICLE UH 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
3. Les façades implantées sur rue des bâtiments agricoles ou d'activité doivent être traitées en maçonnerie sur une hauteur minimum de 2,50 m.
4. Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont prohibées.
5. Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

ARTICLE UH 12- STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques

2. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement sont exigées par logement.

3. Pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 46 de la loi n° 98.657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application du 1er avril 1999 visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux, une seule place de stationnement par logement est exigée.

ARTICLE UH 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

4. Dans les opérations d'ensemble (groupes d'habitation, lotissements, immeubles collectifs, zones d'aménagement concerté) de plus de 5000 m², 10% de la surface totale du terrain seront réservés (hors parking) pour la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts d'accompagnement (terrains d'aventure, place publique, réserve pour équipement,...) déterminant dans la composition urbaine.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.



ZONE UI

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques destinées à accueillir des établissements de services, commerciaux, artisanaux ou industriels.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UI 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage :
 - d'exploitation agricole,
 - d'hôtellerie.
2. Les carrières.
3. Les décharges et les installations de traitement des ordures ménagères.
4. L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanage.

5. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

6. Les habitations légères de loisirs.

7. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les exhaussements et affouillements des sols.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Sont admises sur l'ensemble de la zone les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UI 1 à condition :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

2. Les abris de jardins à condition qu'ils soient attenant au bâtiment à usage d'habitation.

3. Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, fumées, ...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins.

4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article UI 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3- ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée et permettant la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic pour limiter tout risque pour la sécurité des usagers.

ARTICLE UI 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) devront être équipées des dispositifs techniques nécessaires à une alimentation individuelle.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme aux arrêtés interministériels techniques relatifs à l'assainissement non collectif en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau

public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UI 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que la construction future ne jouxte l'un ou les deux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Une distance supérieure à celle définie ci-dessus peut être exigée pour les constructions, si les conditions de sécurité l'exigent.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 m.
2. Une distance supérieure peut être exigée entre les constructions non contiguës si les

conditions de sécurité l'obligent.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI 9- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UI 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture du bâtiment projeté ne devra pas excéder 8 m.

2. La hauteur totale de la construction projetée mesurée du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, toutes superstructures techniques exclues (ouvrages techniques, cheminées, ...), ne devra pas excéder 12 m.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

2. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

4. Les façades implantées sur rue des bâtiments agricoles ou d'activité doivent être traitées en maçonnerie sur une hauteur minimum de 2,50 m.

5. Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont prohibées.

6. Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

ARTICLE UI 12- STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité :

- 1 place de stationnement par poste de travail par poste pour les bâtiments d'activité,
- 2 places de stationnement par logement autorisé.

ARTICLE UI 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Une superficie minimale de 25 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les aires de stationnement engazonnées feront partie de ces espaces.

2. Des arbres de haute tige ou des haies seront plantés sur la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives de 3 m minimum prévue à l'article UI 7, à raison d'un arbre tous les 5 m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.



ZONE UM

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre les emprises foncières et les installations liées à la Défense Nationale du camp militaires de Suippes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM 1 à UM 14- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Application du règlement national d'urbanisme : articles R. 111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses ainsi qu'aux équipements collectifs.

Cette zone comprend un secteur AU.e, destiné à assurer la protection du captage d'eau potable de la commune,

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation, sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les constructions à usage d'activité industrielle.
3. Les carrières.
4. L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanage.

5. Les caravanes isolées, mobile homes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
6. Les installations de traitement des ordures ménagères.
7. Les dépôts ou décharges de toutes natures en dehors de bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
8. Les habitations légères de loisirs,
9. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements des sols,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I -Sont admises sur l'ensemble de la zone les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article AU 1à condition:

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui se référera aux orientations édictées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

2. Les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - a. qu'elles ne soient pas soumises au régime d'autorisation défini par les articles L. 512-1 et suivants du code de l'environnement.
 - b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

4. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce à condition :

- a. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

5. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article AU 1.

II - Sont admises sous conditions dans le secteur AU.e :

La réalisation ou l'extension de dépôts, installations, travaux et constructions sont soumis à l'avis de l'autorité compétente des services sanitaires.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3- ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 m d'emprise.
3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être au minimum de 3,50 m.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucun accès individuel directe sur la R.D. 931 n'est admis.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. A l'exception du secteur AU.e, les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) devront être équipées des dispositifs techniques nécessaires à une alimentation individuelle.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme aux arrêtés interministériels techniques relatifs à l'assainissement non collectif en vigueur.

Dans le secteur AU.e, toute construction ou installation qui devra être assainie par un dispositif non collectif devra obtenir l'accord des autorités compétentes.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 600 m².

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation publique.
2. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise de la RD 931.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées soit de limite à limite, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. En cas d'implantation en retrait par rapport à l'un ou les deux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AU 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 m.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AU 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture du bâtiment projeté ne devra pas excéder 7 m.
2. La hauteur totale de la construction projetée mesurée du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, toutes superstructures techniques exclues (ouvrages techniques, cheminées, ...), ne devra pas excéder 10 m.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
2. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
3. Les façades implantées sur rue des bâtiments d'activités doivent être traitées en maçonnerie.
4. Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont prohibées.

5. Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

ARTICLE AU 12- STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques

2. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement sont exigées par logement.

3. Pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 46 de la loi n° 98.657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application du 1er avril 1999 visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux, une seule place de stationnement par logement est exigée.

ARTICLE AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Traitement de la frange de la RD 931 :

Une partie de la bande de 10 m de profondeur à compter des limites d'emprise de la RD 931 sera traitée en bosquet (à l'exclusion du chemin d'exploitation n° 10). Les essences locales seront privilégiées pour ces plantations.

Les deux-tiers minimum des plantations devront être à feuilles caduques. Le complément sera à feuillage persistant dont des résineux.

La densité des plantations sera au minimum de 20 plants à l'are pour la petite futaie.

2. Plantation à l'intérieur de la zone :

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 5000 m², 10% de la surface totale du terrain sera réservée pour la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts d'accompagnement (terrains d'aventure, place publique, réserve pour des équipements), éléments déterminants de la composition urbaine.

3. Les aires de stationnement engazonnées sont considérées comme des espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics, à celles liées et complémentaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux habitations liées à cette exploitation.

Cette zone comprend :

- un secteur A.a de protection de la zone urbaine contre les nuisances des élevages sur lisier,
- un secteur A.e destiné à assurer la protection du captage d'eau potable de la commune.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Toutes constructions qui n'est pas liée à une exploitation agricole, sauf dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les carrières.

3. Les caravanes isolées, mobile-homes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs de loisirs,
 - les installations de traitement des ordures ménagères,
 - les garages collectifs de caravanes.
6. Toutes constructions situées à moins de 100 m du périmètre de la Nécropole Nationale.

II. Sont, en outre, interdits dans le secteur A.a :

1. Les élevages sur lisier.

II. Sont, en outre, interdits dans le secteur A.e :

1. La réalisation ou l'extension de dépôts, installations, travaux et constructions non conformes à l'avis de l'autorité compétente.
2. Les élevages sur lisier.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article A 1 :

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole.

4. La construction, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes pour des usages divers qui seraient directement liés à l'activité agricole, tels: haras, gîte rural, ferme auberge,...
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, agrotouristique ou aux infrastructures de transports terrestres.
6. Les dépôts à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, agro-industrielle ou aux infrastructures de transports terrestres.
7. Les aires de stationnement à condition d'être liées à une exploitation agricole ou aux usages qui y sont liés.
8. Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental d'Elimination des Déchets.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée et permettant la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

II- Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public devront être équipées d'une alimentation individuelle agréée par l'autorité compétente.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique relatif à l'assainissement non collectif en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer indiquées ci-après :

- Routes Départementales : 15 m comptés depuis l'emprise de la voie,
- Voies Communales et voie de desserte : 5 m comptés depuis l'emprise de la voie,
- Voies ferrée : 20 m comptés depuis l'emprise de la voie.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ni aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routière.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ni aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routière.

ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 m.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ni aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routière.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
2. La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances ne doit pas excéder 7 m.
3. Pour les autres constructions la hauteur ne devra pas dépasser 13 m. Cette hauteur peut être majorée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu environnant.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ni aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routière..

ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Des plantations vives constituées d'essences locales devront accompagner tout projet de construction.
2. Les espaces boisés classés à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L. 130 et suivant du code de l'urbanisme.
3. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des

boisements.

4. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend 3 secteurs :

- un secteur N.c, destiné à assurer la protection du captage d'eau potable de la commune,
- un secteur N.h, dans lequel l'urbanisation existante peut être étendue,
- un secteur N.j, destiné à protéger les jardins.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits, sur l'ensemble de la zone, à l'exception des dispositions de l'article N 2 :

1. Les constructions à usage :

- d'habitation, à l'exception du secteur N.h,
- d'hôtellerie et restauration,
- d'activité industrielle,
- d'artisanat et de commerce,
- d'exploitation agricole,
- de bureaux et services,

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement,

3. Les carrières,

4. les caravanes isolées,

5. Les installations légères de loisir,

6. Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères,

7. Les dépôts ou décharges de toutes natures en dehors de bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,

8. Les habitations légères de loisirs,

9. Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes,

10. Les changements d'affectation des constructions existantes,

11. Toutes constructions situées à moins de 100 m du périmètre de la Nécropole Nationale.

III - Sont, en outre, interdits dans le secteur N.j :

1. Les équipements publics,

2. Les aires de jeux et de sport.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article N 1 :

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la reconstruction à l'identique ou l'extension à condition qu'elles soient strictement limitées.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les installations piscicoles ou aquacoles si elles sont implantées à la proximité immédiate de la rivière Suippe.
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

II - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.h :

1. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.
3. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article N 1.

III - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.j :

1. Les abris de jardin à raison d'une seule construction par parcelle.
2. L'extension limitée à 10 m² de S.H.O.N. des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

Dans le secteur N.h, les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre risque pour la sécurité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement de dimensions suffisantes sur le réseau public de distribution.
2. En l'absence de réseau public de distribution, l'alimentation, dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental, pourra être réalisée par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique relatif à l'assainissement non collectif en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Dans les secteurs N.c, N.h et N.j, les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ni aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routière.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ni aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routière.

ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Dans le secteur N.j, les abris de jardin ne doivent pas avoir une emprise supérieure à 20 m².

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N.c, la hauteur des installations nécessaire au captage et au stockage de l'eau n'est pas règlementée.

Dans le secteur N.h, la hauteur totale de la construction projetée mesurée du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, toutes superstructures techniques exclues (ouvrages techniques, cheminées, ...), ne devra pas excéder 8 m.

Dans le secteur N.j, la hauteur totale des abris de jardin ne devra pas excéder 3 m.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
3. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
4. Sont interdites les plantations qui seraient en contradiction avec la réglementation des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur N.h, le C.O.S. maximum est fixé à 0,3.

Dans le secteur N.j, l'emprise au sols des abris de jardin se substitue à l'application d'un C.O.S.



ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

Article L.230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L.230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L.230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article L.13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L.123-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3.

Article L.230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-6

Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

2. Définition des espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L.312-1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 Août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

3. Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S.

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a. des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- b. des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c. des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d. des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e. d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette où le nombre de mètre cube susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors oeuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un

terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

4. Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R.443-3 - R.443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour

lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R.443-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois types :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.