

REGLEMENT DU PLU DE LA NEUVILLE-AUX-LARRIS

Ce règlement est un assemblage des différents règlements depuis l'élaboration du PLU.

La pagination n'a pas été modifiée.

❖ PLU approuvé le 18 septembre 2007

Règlement des zones UD, AU, A et N

❖ Modification du PLU approuvée le 3 février 2022

Règlement de la zone UC

DÉPARTEMENT DE LA MARNE
Commune de
LA NEUVILLE-AUX-LARRIS

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée

RÈGLEMENT
APRES MODIFICATION
Document n°2

Vu pour être annexé à la
délibération du :

approuvant la
modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

REGLEMENT P.L.U.

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 UC
Dispositions applicables à la zone UD

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Neuville-Aux-Larris délimité sur le plan n° 1 à l'échelle de 1/10 000 par tireté entrecoupé de croix.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

L'article R.111-2

(D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007). " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

L'article R.111-4

(D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007). " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

L'article R.111-15

(D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007). " Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

L'article R.111-21

(D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007). "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

2. Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
article L.111-10 : projet de travaux publics,
articles L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.,
article L.311-2 : création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.),
article L.313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural (remembrement - aménagement).

3. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

5. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;

b) Les zones d'aménagement concerté ;

c) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

d) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

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.

6. Délivrance du permis de construire:

Article L.421-6 :

" Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

7. Réalisation d'aire de stationnement

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 constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

À 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, 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 1er 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, 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 existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

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 UC

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

- La zone UD

Il s'agit d'un tissu urbain plus récent que le centre du village. Sa structure est plutôt discontinue avec des implantations majoritairement en recul de l'alignement, et en recul sur au moins une limite séparative latérale. Cette zone est destinée à l'habitat, aux commerces, aux services. Elle intègre également des activités artisanales et des exploitations agricoles.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune 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.

- La zone AU

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

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 à la Direction Régionale des Affaires Culturelles Service Régional de l'Archéologie (3,rue du Faubourg Saint Antoine - 51037 - 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 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.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UC

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'habitat et d'activités traditionnelles d'un village en milieu rural où les bâtiments sont construits en ordre continu ou semi-continu.

La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrites doivent conduire à la reproduction des caractéristiques actuelles du centre village.

Cette zone comprend un secteur UC.a, dans lequel les habitations sont interdites.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagement sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les établissements et installations industriels destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage et au caractère de la zone ;
2. Les dépôts qui ne sont pas liés à une activité compatible avec le caractère de la zone ;
3. Les carrières ou décharges ;
4. Les habitations légères de loisirs ;
5. L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanage ;
6. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain ;
7. Dans le secteur UC.a, les constructions à usage d'habitation ;

Article UC 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage de commerce, 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'activité agricole à condition qu'elles ne soient pas soumises au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles ne génèrent pas un périmètre d'isolement susceptible de grever les fonds voisins.

3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès 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 à double sens auront une emprise minimale de 5 mètres.

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de l'emprise 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 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 sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article UC 4 – Desserte par les 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 (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont admises que si le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

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 UC 5 –Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les bâtiments devront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques, soit en recul par rapport à l'alignement sous réserve d'assurer la continuité du bâti le long de la voie.

2. Dans le cas d'implantation en recul, une clôture d'une hauteur minimale de 1,60 m permettant de préserver la continuité de la rue sera édifiée à l'alignement.

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

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions pourront être réalisées, en limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UC 9 – Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 90% de la surface du terrain. Cette emprise peut être supérieure dans le cadre de reconstructions à l'identique de bâtiments existants.

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

Article UC 10 – Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale à l'égout de la toiture, mesurée du sol naturel avant tout remaniement à l'égout des toitures ou à l'acrotère est fixée à 7 m.

2. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 m, toutes superstructures techniques exclues.

3. La hauteur maximale des antennes radioélectriques est fixée à 12 m.

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, ainsi qu'aux équipements publics.

Article UC 11 – Aspect extérieur

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 :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

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

3. Les enduits de couleurs blanches et vives sont à exclure.

Les teintes tiendront compte du contexte environnant.

4. Les façades des bâtiments agricoles ou d'activités implantées à l'alignement doivent être traitées pour leurs parties pleines en maçonnerie avec un souci d'animation de façades (marquage d'un soubassement, liseré de briques, etc...).

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

6. Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel.

7. les toitures seront de teintes rouge à brune ou ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent au mieux à la construction.

8. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein, d'une hauteur minimale de 1,60 m,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur minimale de 1,60 m.

Article UC 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 nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par habitation.

Article UC 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

2. Tout projet de construction principale (à l'exclusion des dépendances et annexes) doit comporter un programme d'environnement végétal.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.



ZONE UD

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'un tissu urbain plus récent que le centre du village. Sa structure est plutôt discontinue, avec des implantations majoritairement en recul de l'alignement, et en recul sur au moins une limite séparative latérale.

Cette zone est destinée à l'habitat, aux commerces, aux services. Elle intègre également des activités artisanales et des exploitations agricoles.

Cette zone comprend un secteur UD.a, dans lequel les habitations sont interdites.

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. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagement sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les établissements et installations industriels destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage et au caractère de la zone.
2. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
3. Les carrières ou décharges,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les abris de jardins,
6. L'aménagement de terrains pour le camping,
7. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
8. Dans le secteur UD.a, les constructions à usage d'habitation sont interdites.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement 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'activité agricole à condition :
 - a) qu'elles ne soient pas soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 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 à double sens auront une emprise minimale de 5 mètres.
3. Pour les voies à sens unique, la largeur de l'emprise 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 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 sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE UD 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) ne sont admises que si le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

II - Assainissement**1. Eaux usées**

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

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 UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.
2. Dans le cas d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne répond pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante sans toutefois déroger au plan d'alignement, s'il existe.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette hauteur totale ne doit pas excéder 12 m.
2. La hauteur maximale des antennes radio-électriques est fixée à 12 m.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UD 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 :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
3. Les enduits de couleurs blanches et vives sont à exclure.
Les teintes tiendront compte du contexte environnant.

3. Les façades des bâtiments agricoles ou d'activités implantées à l'alignement doivent être traitées pour leurs parties pleines en maçonnerie avec un souci d'animation de façades (marquage d'un soubassement, liseré de briques, etc...).
4. Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.
5. La hauteur des clôtures devra être inférieure à 1,60 m.
6. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
 - soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage plastifié de ton vert,
 - soit d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - soit une composition de ces deux éléments.
7. les toitures seront de teintes rouge à brune ou ardoise.
Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent au mieux à la construction.

ARTICLE UD 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 nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement
3. Nonobstant les dispositions ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Tout projet de construction principale (à l'exclusion des dépendances et annexes) doit comporter un programme d'environnement végétal.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

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'extension sous forme organisée, de l'habitat et des activités traditionnelles des villages ruraux. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements.

La zone AU doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont, toutefois, possibles.

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. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagement sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les établissements et installations industriels destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage et au caractère de la zone.
2. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
3. Les carrières ou décharges,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les abris de jardins,
6. L'aménagement de terrains pour le camping,
7. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
8. Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

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

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone :

1. Sont admises les constructions non mentionnées à l'article AU 1, à condition :
 - a) qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par le projet d'aménagement et de développement durable.
 - b) que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants :
 - le réseau d'eau,
 - le réseau d'assainissement,
 - le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
 - le réseau d'électricité,
 - le réseau d'éclairage public,
 - la voirie,
 - la protection incendie.
2. Les constructions à usage de commerce, 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...).
3. Les constructions à usage d'activité agricole à condition qu'elles ne soient pas soumises au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement.
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

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 à double sens doivent avoir au moins 8 m d'emprise, dont 5 mètres de chaussée.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à sens unique doivent avoir au moins 5 m d'emprise, dont 3,50 mètres de chaussée.
4. 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.

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.

Les dispositifs mis en place par le propriétaire devront être conçus de manière à ne subir aucune remontée du réseau public.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

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

Pas de prescription.

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

1. Les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, 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. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Les bâtiments à construire devront être implantés avec un recul de 5 m par rapport à l'emprise des voies de dessertes privées.
4. Cet article ne s'applique pas 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.

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les bâtiments à usage d'habitation ne devront pas comporter de sous-sol aménagé ou non ni plus de deux niveaux habitables, soit :
 - un rez-de-chaussée et un comble aménageable
 - un rez-de-chaussée, un étage et un comble non-aménageable.
2. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant au point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette hauteur totale ne doit pas excéder 12 m et la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas dépasser 7 mètres.
3. La hauteur maximale des pylônes supports de stations radioélectriques est fixée à 12 mètres maximum par rapport au terrain naturel.

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, ainsi qu'aux équipements 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 :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

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

3. Les enduits de couleurs blanches et vives sont à exclure.
Les teintes tiendront compte du contexte environnant.

4. Les façades des bâtiments agricoles ou d'activités implantées à l'alignement doivent être traitées en maçonnerie avec un souci d'animation de façades (marquage d'un soubassement, liseré de briques, etc...).

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

6. Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètres du terrain naturel.

7. La hauteur des clôtures devra être inférieure à 1,60 m.

8. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage plastifié de ton vert,
- soit d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
- soit une composition de ces deux éléments.

9. les toitures seront de teintes rouge à brune ou ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent au mieux à la construction.

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 nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

3. Nonobstant les dispositions ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

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

1. Le plan d'aménagement d'ensemble de la zone devra comporter un minimum de 5% de la surface globale en espaces publics ou espaces verts d'accompagnement (place publique, réserve pour équipements, espaces de jeux).
2. Tout projet de construction principale (à l'exclusion des dépendances et annexes..) doit comporter un programme d'environnement végétal.

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.

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

La zone comporte un secteur A.v correspondant aux territoires classés "Appellation Champagne".

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. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagement sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux exploitations agricoles.
2. Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les carrières ou décharges,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les abris de jardins,
 - l'aménagement de terrains pour le camping,
 - les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
 - Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

4. Dans le secteur A.v, les reconstructions à l'identique à l'exception de celles visées à l'article A2.

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

I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole 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 et qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation agricole.
4. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles, les constructions à usage de haras et de centre équestre.
5. La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de :
 - gîte rural,
 - ferme auberge,
 - centre équestre.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, agrotouristique ou aux infrastructures de transports terrestres.
7. Les installations et dépôts classés à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation des carrières, ou des gravières et sous maîtrise publique.

II - Sont autorisées sous conditions dans le secteur A.v :

Les loges viticoles à conditions que leur emprise au sol soit inférieure à 6 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 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.

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.

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

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental 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 si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

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 ne doivent pas être implantées à moins de 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
2. Toutefois les extensions des bâtiments existants, implantées déjà en limites séparatives peuvent s'implanter en limites séparatives.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur A.v, les loges viticoles ne doivent pas avoir une emprise supérieure à 6 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant au point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
2. Cette hauteur totale pour les constructions d'habitation ne doit pas excéder 12 m et la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas dépasser 7 mètres.
3. Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale ne doit pas dépasser 12 mètres et 9 mètres pour la hauteur à l'égout de toiture.
4. La hauteur maximale des pylônes supports de stations radioélectriques est fixée à 12 mètres maximum par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur A.v, la hauteur au faîtage des loges viticoles est fixée à 3 m maximum.

ARTICLE A 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 :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
3. Les enduits de couleurs blanches et vives sont à exclure.
Les teintes tiendront compte du contexte environnant.

3. Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.
4. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
5. les toitures seront de teintes rouge à brune ou ardoise.
Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent au mieux à la construction.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A 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. Le 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.
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 :

- un secteur N.a, destinés à accueillir des équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme,
- un secteur N.p de protection du paysage.

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. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagement sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

justification
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article N 2.

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

I - Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone :

1. L'adaptation, la reconstruction à l'identique ou l'extension limitée des constructions existantes à condition qu'elles contribuent à mettre le bâtiment en valeur.
2. Les abris de jardin à condition que leur surface n'excède pas 20 m² d'emprise au sol.
3. Les équipements d'aires de stationnements et de promenades, de loisirs et les installations à condition qu'ils soient destinés à la mise en valeur du site.

4. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
6. 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.a :

1. Les équipements et constructions à vocation de tourisme, de sport, de loisir à conditions qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition que la nouvelle affectation soit compatible avec le caractère de la zone.
3. 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.

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

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et qu'ils ne comportent pas d'élévation par rapport au niveau du sol naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 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.

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.

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

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental 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 si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

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. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
2. Toutefois les extensions des bâtiments existants, implantées déjà en limites séparatives peuvent s'implanter en limites séparatives.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les abris de jardin ne doivent pas avoir une emprise supérieure à 20 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur au faîtage des abris de jardin est fixée à 4 m maximum.
2. La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 7 m.
3. La hauteur maximale des pylônes supports de stations radioélectriques est fixée à 12 mètres maximum par rapport au terrain naturel.
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, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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. Le 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.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.



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 06 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 :

- des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- 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 ;
- 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 et le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette où le nombre de mètres 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 R123-9.

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 sortes :

- 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.

