

**Commune d'Uruffe**

**REGLEMENT**

**Explicatif**

## ZONES URBAINES

### Immédiatement constructible.

Les zones urbaines sont celles déjà urbanisées et celles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voirie, eau, électricité, équipements communaux, assainissement). La loi a pour objectif de favoriser la mixité des fonctions et la densité.

#### **ZONE U : Habitat – Activité - Equipement**

Zone à caractère central où la construction se développe en ordre continu, généralement à l'alignement des voies. Centre de la commune où la densité est la plus importante.

#### **ZONE UB : Habitat – Activité - Equipement**

Zone où l'habitat est individuel. Les modes d'implantation des constructions sur les parcelles sont divers, avec implantation au milieu de la parcelle

#### **ZONE UX : Activité**

Zone d'activité liée à l'activité existante

## ZONES A URBANISER

### Construction limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

Zones équipées ou non, peu ou pas construites.

#### **ZONE AU : en vue de l'extension de l'urbanisation.**

**1AU : à court terme**, dans le cadre d'opérations d'aménagement dans les conditions fixées par le règlement

**2AU et 3AU à long terme** : constructions interdites dans l'attente du moment opportun d'ouverture à l'urbanisation selon le phasage défini

## ZONES AGRICOLES

### Construction limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

Zones équipées ou non, peu ou pas construites, à maintenir en terres agricoles.

#### **ZONE A : les constructions doivent être nécessaires aux services d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles.**

Zone recouvrant les terrains qui sont ou peuvent être consacrés à l'exploitation agricole. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces.

## ZONES NATURELLES

### Construction limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

/ Zones équipées ou non, peu ou pas construites dont la qualité est à maintenir.

#### **ZONE N (naturelle et forestière): les constructions doivent avoir un rapport direct avec sa gestion ou sa mise en valeur.**

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, si elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### **ZONE Nj : zone de jardins**

Zone de jardin localisée en arrière plan du centre ancien. Leur vocation est de permettre quelques constructions limitées (abri de jardin) tout en restant des zones vertes.

#### **ZONE Nv : zone de vergers**

Zone de verger localisée en arrière plan du centre ancien. Leur vocation est de permettre quelques constructions limitées (abri de jardin) tout en restant des zones vertes et plantées.

#### **ZONE Nag : zone de diversification agricole**

Zone où sont localisés les sièges d'exploitation pour lesquels seront permis une diversification de l'activité. Leur vocation est de permettre aux activités agricoles de développer des activités annexes.

#### **ZONE Nens : zone correspondant aux ENS**

Zone naturelle protégée au titre des Espaces Naturels Sensibles. Leur vocation est de maintenir le caractère naturel et préservé.

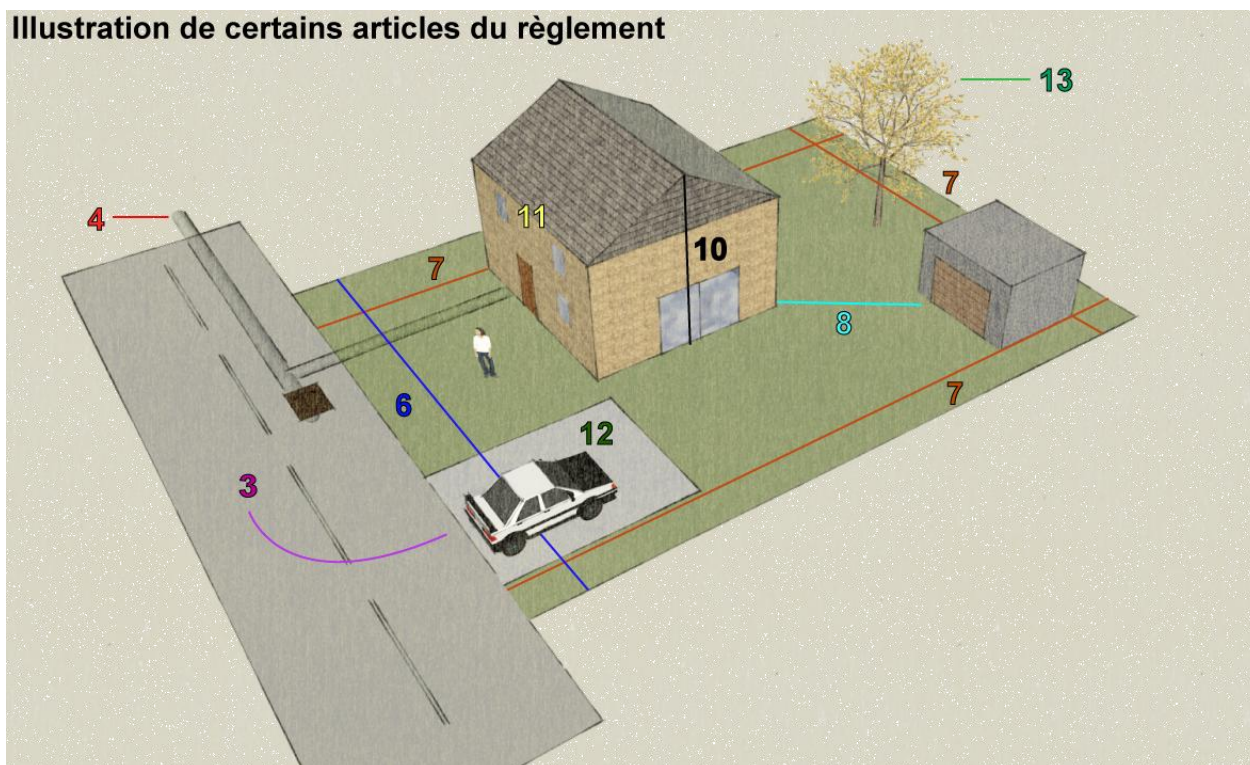
## **REGLEMENT DE P.L.U.**

Les occupations et utilisations du sol réglementées par le P.L.U. sont celles susceptibles de faire l'objet d'un contrôle : permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, installations et travaux divers, permis de démolir...

<b>Articles</b>	<b>Objectifs</b>
<b>Art. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b> <b>Art. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	› développement harmonieux du bâti › éviter les incompatibilités d'implantations (industrie dans le village, etc.) › protéger les espaces naturels › en zone urbaine, limiter la ségrégation des fonctions › définir des conditions d'ouverture à l'urbanisation, le cas échéant
<b>Art. 3 - Accès et voirie</b>	› adapter les équipements routiers aux occupations et utilisations autorisées › garantir la sécurité (circulation des engins de lutte contre les incendies) › participer à la composition urbaine
<b>Art. 4 - Desserte par les réseaux</b>	› prévoir les conditions de desserte des terrains, objectifs de sécurité et salubrité
<b>Art. 5 - Caractéristiques des terrains</b>	› dans le cas de contraintes techniques lorsque l'assainissement est autonome et qu'une étude précise prouve qu'une superficie minimale pour l'assainissement est obligatoire
<b>Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> <b>Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> <b>Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> <b>Art. 9 - Emprise au sol</b>	› organiser le paysage urbain en prévoyant une implantation des constructions liée au secteur qui les accueille › définir la consommation de terrain par la construction (art. 9 notamment : faire monter les constructions ou aérer le tissu urbain, ou limiter l'imperméabilisation des terrains...)
<b>Art. 10 - Hauteur maximum des constructions</b>	› organiser le paysage urbain (silhouette urbaine) › respecter les paysages naturels, les vues sur certains sites
<b>Art. 11 - Aspect extérieur</b>	› préserver l'harmonie des constructions (mais éviter un modèle unique de constructions) › préserver une architecture traditionnelle ou un paysage
<b>Art. 12 - Stationnement</b>	› réglementer la création d'aires de stationnement liées à une opération › objectifs de sécurité et d'urbanisme
<b>Art. 13 - Espaces libres et plantations</b>	› réglementer les espaces libres de constructions, liés à la réalisation d'une opération › protéger les éléments paysagers
<b>Art. 14 - Coefficient d'Occupation du Sol</b>	› déterminer une surface de plancher constructible sur un terrain
<b>Art. 15 - Performances énergétiques</b>	› réglementer la performance énergétique des nouvelles constructions
<b>Art. 16 - Communications électroniques</b>	› permettre le développement de l'internet

## SCHEMA EXPLICATIF

### Illustration de certains articles du règlement



## LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL LES PLUS COURANTES

### Constructions

- . Habitations, avec leurs annexes (accolées) et dépendances (séparées),
- . Equipements collectifs (infrastructure : réseaux / superstructure : bâtiment à usage collectif),
- . Locaux pour l'artisanat et le commerce,
- . Bureaux et services (direction, études, administration, gestion, services financiers...),
- . Hôtels (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, bungalow),
- . Industries (activités collectives de production de biens à partir de matières brutes),
- . Entrepôts (stockage, notamment réserves des bâtiments commerciaux),
- . Stationnement (parcs de stationnement indépendants d'une habitation),
- . Agricole (pour matériel, animaux, récoltes).

### Lotissements

Toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments, qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. (ou plus de quatre dans le cadre d'une succession).

### Installations classées pour la protection de l'environnement

Activité soumise à des règles particulières de sécurité ou de salubrité, en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont désormais traitées sous la rubrique des installations classées.

### Caravanes isolées

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation. L'autorisation n'est pas nécessaire sur les terrains aménagés pour leur accueil, ni dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

### Camping hors des terrains aménagés

En dehors des terrains aménagés, le camping peut être interdit par arrêté municipal.

### **Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Une autorisation d'aménager le terrain est nécessaire pour l'accueil de façon habituelle de plus de vingt campeurs sous tente ou de plus de 6 tentes ou caravanes à la fois.

### **Installations et travaux divers**

Autorisation préalable pour les occupations et utilisations supérieures à 3 mois :

- . Parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- . Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts d'au moins 10 véhicules,
- . Garages collectifs de caravanes (sur terrain non destiné à l'habitation),
- . Affouillements et exhaussements du sol (bassins, étangs, remblais).

### **Clôtures**

Les clôtures peuvent être soumises à déclaration préalable si vous le souhaitez, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole et forestière.

### **Démolitions**

Le permis de démolir peut être institué dans le cadre d'un P.L.U.

### **Défrichements, coupes et abattages d'arbres**

Les défrichements sont interdits et les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.