

COMPTE RENDU DE LA REUNION DE TRAVAIL DU 23/09/2014

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Uriffe

ORDRE DU JOUR : Travail sur le zonage et le règlement

ETAIENT PRESENTS :

Voir feuille de présence en annexe

Le règlement

Concernant la zone UA, les éléments suivants sont modifiés :

Article Validé :

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur du centre du village pour lequel un alignement est à perpétuer (tel que prévu au plan de zonage n°2), toutes les nouvelles constructions principales devront être édifiées à l'alignement.

Pour autres les unités foncières, les constructions principale seront implantées soit :

- A l'alignement,
- Avec un recul maximum de 3m

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Les dépendances à la construction principale peuvent s'implanter librement en sur l'unité foncière en arrière plan de la construction principale.

Articles modifiés :**ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

[...]

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.

[...]

Les murs pleins ne pourront être autorisés qu'en remplacement d'un mur de clôture préexistant. Leur aspect et hauteur devra s'harmoniser avec ces derniers nonobstant la limite de hauteur fixée par le présent règlement ; ou que dans le cas d'édification d'un mur de clôture en prolongement d'un mur de clôture déjà existant sur l'unité foncière.

[...]

Les pompes à chaleur, climatiseurs, et tout autre dispositifs techniques similaires sont interdits en façade sur rue.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Suppression des règles pour les constructions à destination industrielle

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute, moyenne tige ou fruitier) à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Dans le cas où l'unité foncière est en partie classée en zone UA et en partie classée en zone Nj, les plantations seront faites de préférence en zone Nj.

[...]

Le CDHU a transmis à la commune des propositions de règlement écrit des zones UB et UX. Les solutions suivantes, parfois complétées en réunion, sont privilégiées :

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : ensemble des secteurs urbains récents constitués par le bâti récent et le lotissement communal.

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

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat, et plus particulièrement :

- les constructions à usage industriel
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article UB2.
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB2
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admis sous conditions :

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements, des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, conformes ou non aux articles des sections II et III suivantes.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone UB
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- le stationnement d'une caravane isolée sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente sur le terrain d'assiette du dépôt.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie, également pour les voies en impasse.

Le cheminement piéton sera toujours assuré.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU :

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES : le raccordement au réseau d'assainissement de toute nouvelle construction ou l'installation d'un système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

EAUX PLUVIALES : Les aménagements doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Dans le cas d'absence du dit-réseau ou dans le cas d'incapacité technique, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées soit :

- A l'alignement,
- Et/ou avec un recul maximum inférieur ou égal à la construction principale situé sur un terrain adjacent la plus éloignée de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Les dépendances à la construction principale peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière en arrière plan de la construction principale.

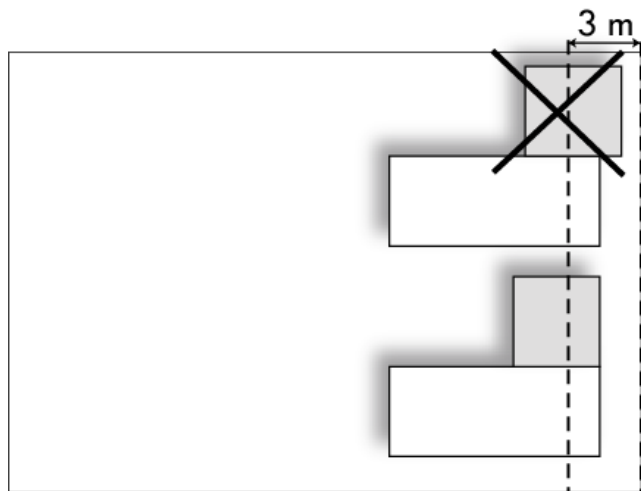
ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit :

- En limite séparative
- Avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux dépendances de moins de 25m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

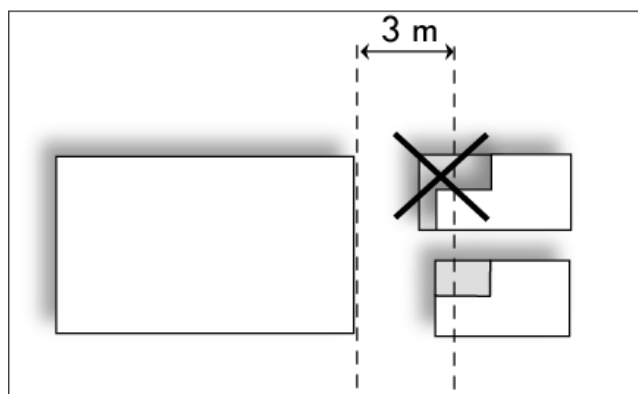


ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre 2 constructions à destination d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres.

Les dépendances de moins de 25m² peuvent déroger à cette règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.



Par ailleurs, sur les terrains recevant des activités commerciales, artisanales et entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la destination et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel du lutte contre l'incendie.

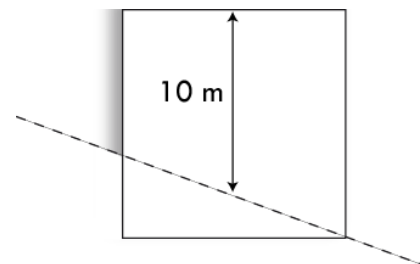
ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un étage de combles aménageables.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, la hauteur est calculée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel.



Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet montagnard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable ; sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante dont :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière forme ou de pente

- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Basse Consommation,...)

Forme

Le niveau du premier plancher habitable ne peut excéder une cote de 0,80m au dessus du terrain naturel.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes voisines; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits. Les couleurs seront choisies en s'inspirant du nuancier conseil disponible en mairie.

Les bardages de tôle sont interdits, exception faite des bâtiments agricoles.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche béton, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive
- Les murs pleins ne pourront être autorisés qu'en remplacement d'un mur de clôture préexistant. Leur aspect et hauteur devra s'harmoniser avec ces derniers nonobstant la limite de hauteur fixée par le présent règlement ; ou que dans le cas d'édification d'un mur de clôture en prolongement d'un mur de clôture déjà existant sur l'unité foncière.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits en façade sur rue.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25m² y compris les accès.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place de stationnement pour les logements de type studio, T1, T2 et T3
- 2 places de stationnement pour les autres logements

2 - POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

COMMERCES COURANTS

Commerces de 0 à 100 mètres carrés de surface de plancher :

- 2 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher

Commerces de 100 à 1000 mètres carrés de surface de plancher :

- 3 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher au minimum, un nombre de places supplémentaires pourra être demandé dans des cas particuliers (salle de sport, salle de jeux, etc.)

Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

HOTELS ET RESTAURANTS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de la construction.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

3 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

Il est exigé au minimum 5 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher de construction.

Les constructions à usage de bureaux (y compris les constructions publiques) devront également prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

4 - POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES

Une place de stationnement pour 2 lits, à laquelle s'ajoute un espace de stationnement adapté pour le personnel

- Etablissements hospitaliers et cliniques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits.

- Au minimum 1 emplacement vélo devra être prévu pour 2 lits.

- Foyers des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

- Au minimum 1 emplacement vélo devra être prévu pour 3 lits.

5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

6 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les constructions n'entrant pas dans le cadre défini ci-dessus, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction (exemple : école, piscine, salle de spectacle, etc.).

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute, moyenne tige ou fruitier) à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Dans le cas d'opération groupée, 10% de la superficie du terrain seront traités en espace vert commun. Cette superficie sera aménagée de façon paysagère, avec des plantations diverses. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les essences locales seront à privilégier (voire liste en annexe 3 page 66), y compris pour les haies. Les haies constituées de résineux sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE : site urbain accueillant une activité économique.

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

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sols non prévues à l'article 2.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admis :

- Les bâtiments d'activité et leurs annexes
- Les habitations nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie, également pour les voies en impasse.

Les voies en impasse à créer ne dépasseront pas 80 mètres.

Le cheminement piéton sera toujours assuré.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU :

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES : le raccordement au réseau d'assainissement de toute nouvelle construction ou l'installation d'un système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

EAUX PLUVIALES : Les aménagements doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Dans le cas d'absence du dit-réseau ou dans le cas d'incapacité technique, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées soit :

- A l'alignement,
- Et/ou avec un recul maximum de 3m

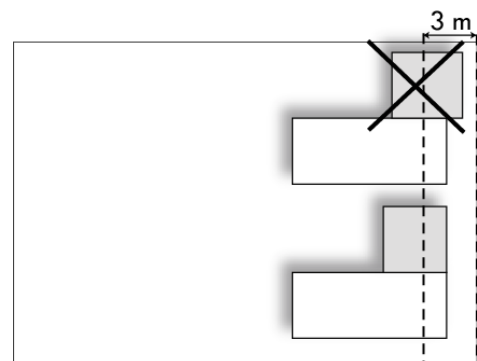
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit :

- En limite séparative
- Et/ou avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.



ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la destination et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel du lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 13 mètres au faitage.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions de type « silo ».

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25m² y compris les accès.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place de stationnement pour les logements de type studio, T1, T2 et T3
- 2 places de stationnement pour les autres logements

2 - POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants

Commerces de 0 à 100 mètres carrés de surface de plancher :

- 2 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher

Commerces de 100 à 1000 mètres carrés de surface de plancher :

- 3 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher au minimum, un nombre de places supplémentaires pourra être demandé dans des cas particuliers (salle de sport, salle de jeux, etc.)

Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

3 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

Il est exigé au minimum 5 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher de construction.

Les constructions à usage de bureaux (y compris les constructions publiques) devront également prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

4 - POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

6 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

7 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les constructions n'entrant pas dans le cadre défini ci-dessus, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction (exemple : école, piscine, salle de spectacle, etc.).

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les essences locales seront à privilégier (voire liste en annexe 3 page 66), y compris pour les haies. Les haies constituées de résineux sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

ZONE AGRICOLE

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2) Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU :

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES : L'installation d'un système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres en retrait de l'alignement existant des voies départementales
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

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

Toute construction doit être implantée soit :

- En limite séparative,
- Avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout ($l=h/2$) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 4 m.

Lorsque la limite séparative fait office de limite entre la zone A et les zones U, 1AU ou 2AU, toute construction doit être implantée avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

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

Article non règlementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des constructions agricoles ne devra pas excéder 9m, exception faite des silos, pour lesquels la hauteur est ne devra pas excéder 12m.

La hauteur des habitations ne devra pas excéder 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un étage de combles aménageables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet montagnard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable ; sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante dont :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Basse Consommation,...)

CONSTRUCTION A DESTINATION AGRICOLE :

Forme et caractéristiques

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs

Les couvertures et bardages d'aspect réfléchissant sont interdits.

Les couvertures doivent être d'une nuance allant de rouge flammée à brun ou de la même teinte que la façade.

façades, devront être teintées d'un ton mat rappelant les matériaux utilisés localement, dans un souci d'intégration au site.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

CONSTRUCTION A DESTINATION D'HABITATION :

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet montagnard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable ; sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante dont :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Basse Consommation,...)

Forme

Le niveau du premier plancher habitable ne peut excéder une cote de 0,80m par rapport au terrain naturel.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes voisines; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits. Les couleurs seront choisies en s'inspirant du nuancier conseil disponible en mairie.

Les bardages de tôle sont interdits, exception faite des bâtiments agricoles.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche béton, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive
- Les murs pleins ne pourront être autorisés qu'en remplacement d'un mur de clôture préexistant. Leur aspect et hauteur devra s'harmoniser avec ces derniers nonobstant la limite de hauteur fixée par le présent règlement ; ou que dans le cas d'édification d'un mur de clôture en prolongement d'un mur de clôture déjà existant sur l'unité foncière.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits en façade sur rue.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Article non règlementé

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. A cet effet, au moins un arbre de haute tige, moyenne tige ou fruitier sera planté par tranche de 100m² d'emprise au sol entamée.

Dans le cas de permis de construire pour une nouvelle construction à vocation d'habitation, à l'exception des annexes et dépendances, dans les espaces libres de toute construction, un arbre fruitier, de moyenne tige ou de haute tige sera planté par tranche de 200m². Les arbres existants seront inclus dans le calcul.

Les essences locales seront à privilégier (voire liste en annexe 3 page 66), y compris pour les haies. Les haies de résineux sont interdites.

Sont soumis à une autorisation préalable tout abattage ou défrichage des éléments naturels (vergers et fonds de jardin) identifiés au titre de l'article L123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

Est posée la question suivante :

Un silo de stockage est-il soumis aux mêmes demandes d'urbanisme que les autres bâtiments ?

> Oui, le silo de stockage sera soumis à déclaration préalable s'il a une superficie de 5 à 20m² et avec une hauteur inférieure à 12m. S'il fait de 5 à 20m² avec une hauteur supérieure à 12m² ou plus de 20m², il sera soumis à permis de construire.

Zonage et trame verte et bleue

Suite à la protection de vergers et haies et la proposition de haies à replanter, les éléments suivants sont complétés par la commune, en réunion et en sortie terrain :

- Ajout d'une haie et d'un verger à protéger ainsi que d'une haie à planter au lieu-dit Moyémont
- Ajout de 2 haies à protéger au lieu-dit les Courberoies
- Ajout de 2 haies à protéger au lieu-dit les Tremblots
- Ajout de 2 haies à protéger au lieu-dit Cuvelot
- Ajout d'un verger à protéger au lieu-dit Créloup
- Ajout de 3 haies et 2 vergers à protéger au lieu-dit Croix Gaudeau
- Ajout de 2 vergers dans la vallée de l'Aroffe
- Ajout de 4 haies à protéger au lieu-dit la Croix Gérard
- Suppression d'une haie à planter au lieu-dit Croix Gérard car située au milieu d'une pâture.

Est posée la question suivante :

La source du lieu-dit les Tremblots est-elle sur le territoire d'Uruffe, si oui, elle sera à protéger ?

> Elle n'est pas sur le territoire d'Uruffe mais sur celui de Vannes-le-Chatel.

Suite de la procédure

Le CDHU transmettra le règlement et le zonage modifié.

La prochaine réunion de travail aura lieu le 23 octobre à 15h00 en mairie d'Uruffe. Il s'agira de travailler sur la zone 1AU : règlement + OAP voire sur la zone naturelle.

Le 23 octobre à 20h00, le conseil municipal débatera sur le PADD. Le CDHU présentera les grandes orientations du PADD aux élus qui donneront leur avis sur le projet de PADD. Il faudra prendre une délibération sur ce débat après le Conseil Municipal. Le CDHU fournira un modèle après le CM.

Une prochaine date sera définie afin de présenter le dossier de PLU aux services de l'état et personnes publiques associées et pour finaliser le règlement.

Concernant la concertation :

Il faudra définir le 23 octobre une date pour la deuxième réunion publique afin de présenter le projet aux habitants. Il faudra afficher un panneau à la mairie pour présenter la réunion. Il faudra également l'afficher sur le site internet communal.

