

# REGLEMENT ZONE AU2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## **TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT LAURENT EN GRANDVAUX, sans exclusive aucune.

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

### **Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

1 - Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

- \* R 111-2 : salubrité et sécurité publique
- \* R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- \* R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- \* R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- \* R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- \* R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 - Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

4 - L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

5 - L'article L 421-5 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.

**2- Les zones urbaines** (zones « U ») auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

**La zone UA**, correspondant à des ensembles urbains anciens de forte densité

**La zone UB**, correspondant à des zones surtout pavillonnaires

**La zone UH** correspond à des secteurs de sports et loisirs divers : secteur camping, secteur des terrains de sports de la gare, et terrains de sports du collège

**La zone UY**, à usage d'activité correspondent aussi à deux secteurs très spécifiques, d'une part la plate-forme Berchet et ancienne usine, et d'autre part à la zone autour de la moyenne surface commerciale.

**3 - Les zones à urbaniser** (zones « AU »), auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

**La zone AU1**, zone à urbaniser dans lesquelles les terrains libres sont incomplètement équipés, l'urbanisation doit être organisée

Dans les zones AU 1, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

**La zone AU2**, zone à urbaniser pour laquelle les voies publiques et réseaux existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Il faut rappeler que, à long terme, les secteurs AU2 sont dans la continuité des secteurs AU1.

**Les zones agricoles** (zones « A ») auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont:

**La zone A** , Zone agricole protégée

**Les zones naturelles et forestières** (zones « N ») auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont.

**La zone N**, Zone naturelle très peu urbanisée et protégée.

**Le secteur Ni**, lié à la présence d'une zone inondable.

**Le secteur Nc**, lié à une activité de carrière.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles peuvent faire l'objet d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

#### **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

##### 1 - Adaptations mineures

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

##### 2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit de l'ajout de volume supplémentaire au volume existant.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.

- L'utilisation des volumes existant : S'il existe des volumes non utilisés dans le bâtiment existant, la notion d'extension mesurée sera interprétée de manière restrictive.

- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

## **ARTICLE 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Franche-Comté.
- Le décret du 3 Juin 2004 (n° 2004-490), pris pour application de la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> Avril 2003 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... » (art.1)
- Conformément à l'article 5 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

- Les règles d'implantation par rapport aux voies indiquées aux articles 6 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc..., poste de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AU2**

Elle correspond à des terrains incomplètement ou pas équipés destinés à accueillir l'urbanisation à long terme de la commune.

De par leur position dans la structure urbaine, leur vocation est l'urbanisation future pour l'habitat. Toutefois, des contraintes non résolues aujourd'hui ne permettent pas de les ouvrir tout de suite à la construction. De plus, comme la collectivité souhaite pouvoir maîtriser l'étalement de l'urbanisation sur son territoire, il convient de ne pas ouvrir de grandes zones à l'urbanisation.

Ces secteurs ont vocation à accueillir des zones urbaines mixtes à dominante d'habitat de densité moyenne avec un type d'urbanisation aéré et discontinu à l'intérieur duquel pourront trouver leur place des opérations de type habitat groupé ou habitat intermédiaire. Ils pourront s'ouvrir à l'urbanisation consécutivement à la modification du P.L.U., ou à une révision si leur vocation était changée.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article AU2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article AU2.2 ci-dessous sont interdites.

#### **Article AU2. 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et aménagements qui sont liées à leur réalisation, à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de services publics ( SCNF, EDF).
- L'extension mesurée ou l'aménagement des bâtiments existants à condition que leur nécessité de fonctionnement soit compatible avec les équipements et les services existants.
- les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.
- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec l'aménagement futur de la zone.
- Les installations et occupations du sol liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire à condition de ne pas gêner la vocation de la zone

---

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AU2. 3 à AU2. 5**

NON RÉGLEMENTÉ

**Article AU1. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

**Article AU1. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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 séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**Article AU2. 8 à AU2. 14**

NON RÉGLEMENTÉ