

REGLEMENT ZONE UA 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^{er} 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 I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A

Les zones urbaines sont les secteurs déjà urbanisés de la commune. Ce sont des zones à vocation d'habitation et d'activités diverses.

C'est la zone centrale dense et à valeur patrimoniale importante de Saint Laurent en Grandvaux.

Les dispositions réglementaires de cette zone favorisent la conservation du tissu urbain et sa restauration.

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

Article UA. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Le camping et le caravanage ;
- Les parcs de loisirs ;
- Les carrières.

Article UA. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

La plupart des modes d'occupation sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent naturellement dans des quartiers à vocation d'habitat dominante sous réserve des dispositions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- La reconstruction, après destruction par sinistre, sur le même terrain d'un bâtiment, non autorisé dans la zone, de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors d'œuvre nette initialement bâtie.
- Les affouillements et exhaussements du sols sont soumis à autorisation.
- 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 UA. 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent permettre la desserte en toute sécurité (art R 111.4 du code de l'urbanisme).

Article UA. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau :

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou en cas d'absence de réseau, il pourra être imposé des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu.

Article UA. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription pour une superficie minimum de terrain.

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

Pas de prescription sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation dans la continuité de constructions existantes implantées à proximité de l'alignement, peut être prescrite afin de préserver la forme urbaine de rue ancienne.

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

Pas de prescription sur l'implantation par rapport aux limites parcellaires.

Toutefois, l'implantation en limite de parcelle peut être prescrite afin de préserver la forme urbaine de rue ancienne.

Article UA. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription particulière sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Article UA. 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière sur l'emprise au sol.

Article UA. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est R+2+combles et les constructions devront être en harmonie avec la hauteur des bâtiments voisins.

Article UA. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés. **Cette analyse devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire.** Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

La volumétrie

Pour le secteur ancien, il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants en rive d'égout. On évitera les trop grands écarts de hauteur (ex : rez-de-chaussée à côté de R + 1).

On cherchera à travailler sur des volumes simples.

Dans le cas de réalisation de vérandas, on cherchera à intégrer celle-ci au volume du bâtiment existant ou, à défaut, à les inscrire en continuité des volumes existant.

Les percements

Dans le cas de réhabilitations, on prendra soin de ne pas « éventrer » une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas à celles existantes. Le percement des pignons sera vu avec le plus grand soin.

Le choix des huisseries se fera en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes.

La couverture

La toiture des bâtiments principaux sera au moins à deux pans. Toutefois les toitures à un seul pan peuvent être autorisées si elles couvrent un volume accolé à un bâtiment existant.

En toiture ne sont autorisées que les ouvertures suivantes : fenêtres intégrées à la pente du toit, lucarne jacobine et lucarne rampante de dimension mesurée et traitées avec le même matériau que la toiture.

Les auvents traditionnels sont autorisés.

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles, à emboîtement ou non, en terre cuite de teinte rouge nuancé ou brun, ou un aspect de tôle de couleur grise, ou d'inox plombé ou de zinc prépatiné. (sauf dans le cas des petits éléments de toiture terrasse autorisés et des vérandas). Historiquement ces deux types de matériaux ont remplacé le tavaillon traditionnel. Une toiture présentant un aspect de tavaillon peut donc aussi être autorisée.

Les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture et au site (qui devra être montrée dans le cadre du volet paysager du permis de construire).

Les toitures en produit verrier pour des vérandas sont autorisées.

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur et les pentes de toits avec un minimum de 25% (correspondant plutôt à une pente de toiture métallique).

Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments ou avec le dénivelé du sol. Si la terrasse est accessible et a une fonction, elle peut être admise.

Les toitures-terrasses devront être de petite taille.

D'autres types de toitures peuvent être autorisés pour les bâtiments publics, équipements collectifs ou établissements recevant du public marquant une singularité.

Les matériaux et les teintes

Pour les murs, les blancs sont interdits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres avec la même coloration que celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc... « cernant » les pierres sont interdits.

Les pignons, exposés aux intempéries, recouverts de tôles non galvanisées sont autorisés. Il représentent un élément typique du patrimoine.

En effet, traditionnellement les murs pignons exposés aux intempéries (souvent orientation Sud) étaient bardés. Dans le cas où l'on cherche à reproduire cet aspect de bardage, on choisira de préférence un bardage de couleur gris mat. Toutefois, dans le cas de bardage bois, celui-ci pourra être laissé de couleur naturelle.

Dans le centre ancien, il est recommandé d'utiliser un bardage "bois" peint (ton gris, principalement) avec une pose verticale.

Les clôtures

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Côté emprise publique, la partie pleine de la clôture ne pourra avoir une hauteur excédant 1 mètre.

RÈGLES GÉNÉRALES

Les annexes et dépendances doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Sans être dans un mimétisme total, ces éléments devront au niveau des volumes et des couleurs s'accorder avec les bâtiments principaux. On évitera aussi la multiplication des petits volumes d'annexes

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogées à celle-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dans ces mêmes cas, il pourra aussi être dérogé aux règles énoncées ci-dessus dans le cas de la mise en œuvre de techniques anciennes ou traditionnelles comme par exemple l'utilisation d'un badigeon de chaux blanc sur la façade principale, ou le dessin de chaînes d'angle grâce à un badigeon de chaux ocre ou noir. Le principe est ici de permettre la réhabilitation des bâtiments à valeur patrimoniale selon les règles de l'art.

Il pourra aussi être dérogé aux règles énoncées ci-dessus dans le cas de la mise en place de dispositifs pour le renforcement de la performance énergétique du bâtiment ou l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture et au site, ainsi que pour l'intégration dans la structure du bâtiment de système tendant à préserver la qualité de l'environnement (comme par exemple la gestion des eaux pluviales par des toitures végétalisées).

Article UA.12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les stationnements ne sont exigés que dans la « mesure du possible ».

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie de véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement + 12,5 m² de dégagement).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est demandé dans la mesure du possible :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place couverte et 1 place à l'air libre par logement individuel ou 0,75 place couverte et 1 place à l'air libre par logement collectif.
- pour les constructions à usage commercial, industriel ou de bureau : 1 place pour 30 m² de SHON ou de surface recevant du public.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L421.3 du code de l'urbanisme) :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.
- soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UA. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article UA. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.