

REGLEMENT ZONE UB 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 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

C'est une zone urbaine de densité moyenne dont l'urbanisation est caractérisée par la dominance d'un tissu pavillonnaire contemporain, loin de l'architecture ancienne du bourg. Sa vocation est d'accueillir un type d'urbanisation aéré et discontinu à l'intérieur duquel pourront trouver leur place des opérations de type habitat groupé ou habitat intermédiaire.

Les règles indiquent la volonté d'autoriser une forme urbaine différente de la zone UA et une densité plus faible.

Il existe un secteur UBc qui correspond au secteur proche du centre ville où sont mélangés pavillonnaires et collectifs.

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

Article UB. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Le camping et le caravanage ;
- Les parcs de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux ;
- Les carrières.

Article UB. 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 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 UB. 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

Article UB. 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) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UB. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription sur une superficie minimum de terrain.

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

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

Article UB. 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 UB. 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 UB. 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière sur l'emprise au sol

Article UB. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est de R+1+combles.

Elle est portée à R+2+combles dans le secteur UBc où sont mélangés constructions pavillonnaires et collectifs.

Article UB. 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 couverture

Les auvents traditionnels sont autorisés

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.

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, l'emploi de couleurs vives ou du blanc est interdit.

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

Les Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. En limite d'emprise publique, la partie pleine de la clôture pleine 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 UB .12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé au minimum 2 places par logement.

Toutefois, dans le cas de bâtiments d'activités, le nombre de places sera établi en fonction des besoins...

Article UB. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les opérations de plus de 5 lots ou 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, ...).

Ces espaces doivent représenter 10% de la surface du tènement.

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

Le COS est de 0,3.

Il est de 0,8 en secteur UBc.

Dans le cadre d'aménagements ou de restauration de volumes existants, la règle du COS ne s'applique pas.