

REGLEMENT ZONE UY 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 4 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone spécialisée réservée à l'accueil d'activités.

Cette zone comprend un secteur UYa où l'assainissement individuel est possible.

Elle comprend également un secteur UYc destiné à des équipements commerciaux, il correspond au secteur de la grande surface existante.

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

Article UY.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas liées à des bâtiments ou aménagements destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou la fonction d'entrepôt sont interdites à l'exception de celle mentionnées à l'article UY2 ci-dessous.

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

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et si elle sont intégrées au volume des bâtiments d'activités. La surface réservée à l'habitat ne pourra excéder 25% de la surface totale du bâtiment.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition d'être liés et nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée dans la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation existant.
- 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 d'œuvre nette initialement bâtie.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- 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 UY. 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

Les voies à créer devront prendre en compte les conditions liées au trafic des poids lourds.

Article UY. 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 nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Dans le secteur UYa, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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 UY. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription sur la superficie minimum de terrain.

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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait, avec un recul minimal de 2,5 m (6 m pour les sorties de véhicules).

Article UY. 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 quatre mètres.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit.

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

Pas de prescription particulière.

Article UY. 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

Article UY. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est de 12 mètres. Des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour des constructions singulières dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Article UY. 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

Dans le cas de bâtiment dont la surface au sol excède 300 m², la pente des toitures ne pourra excéder 25%.

Les matériaux et les teintes

Dans le cas de bardage, les couleurs vives ou brillantes sont interdites.

La tenue des parcelles

Les terrains utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Les clôtures

Elles doivent être le moins visible possible et constituées de grillages ou de treillis soudé de couleur verte, doublés ou non par des haies vives.

Les clôtures ne seront installées que si elle sont nécessaires.

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 UY. 12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement doit répondre aux besoins de l'activité (personnel, livraison, clientèle, ...).

Article UY. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces extérieurs visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné

Un écran de verdure est imposé autour des dépôts et décharges.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour huit emplacements.

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

Le COS n'est pas réglementé.