

MAIRIE DE SAINT LAURENT LA VERNEDE

30330

permanences du secrétariat : du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures

téléphone : 04 66 72 80 82 télécopie : 04 66 72 85 41

messagerie : mairie.stlaurent-lavernede@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 25 février 2008

Règlement zone UA

INTRODUCTION

1 - Portée du règlement du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de SAINT LAURENT LA VERNEDE

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du Chapitre I, du Titre I, du Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles L. 111-7 à L. 111-11 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R. 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques, notamment celles relatives :

- Aux périmètres visés à l'article R. 123-13 (servitudes d'utilité publique, périmètre de sursis à statuer.....) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information dans les annexes.
- Aux espaces boisés classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les constructions et utilisations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, d'installations classées, de protection du patrimoine archéologique.....

2 – Rappel des procédures

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément à l'article R. 442.2. du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable instituée par l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant commé tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.
- Le stationnement isolé des caravanes est soumis à autorisation conformément aux articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme.

3 – Adaptations mineures

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du soi, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant ces dispositions, et en application des alinéas 3 et 4 de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone urbaine équipée, relativement dense, correspondant au centre ancien de SAINT LAURENT LA VERNEDE.

La réglementation mise en place vise à la conservation du caractère du centre ancien.

Dans cette zone, la délivrance d'un permis de démolir est exigée, en application des l'article L. 430-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le cône de vue sur le Fort, porté aux plans de zonage, devra être respecté et l'implantation, la hauteur des constructions adaptées en conséquence.

Article UA 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- Les constructions nouvelles à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions nouvelles à destination industrielle et l'extension des constructions existantes à destination industrielle.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.
- Les terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.

Dans les emprises inondables délimités aux plans du PLU et dans les bandes non aedificandi délimitées de part et d'autre des cours d'eau temporaires ou permanents sont interdits :

- Les constructions nouvelles.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés à la suite d'inondations
- Tous remblais et clôtures en dur.

Article UA 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires pour la vie et la commodité des habitants de la zone ;
 - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes est admise à condition existantes, dans la mesure où :
 - leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
 - le volume et l'aspect extérieur de l'extension soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UA. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable, la reconstruction d'un bâtiment sinistré à la suite d'une inondation est interdite.

Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou dangers pour la circulation générale.

Ils doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et aux besoins des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique (notamment en ce qui concerne les possibilités d'accès et d'intervention des services publics d'incendie et de secours) et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles et les eaux d'origine agricole ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant :

- l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet
- la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d'emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

4) Electricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible (pose en corniches ou bandeaux).

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou d'une construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles torsadés posés sur la façade. Ces câbles emprunteront le même tracé et devront s'intégrer le plus discrètement possible le long des lignes de composition de la façade (corniches, bandeaux, descentes et gouttières d'eaux pluviales).

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques, les passages et cheminements privés réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Limites séparatives aboutissant aux voies et aux places.

Les constructions doivent respecter la continuité des façades sur les voies et les places et donc être édifiées d'une limite latérale à l'autre pour les façades construites à l'alignement. Une interruption de la continuité de ces façades peut être autorisée si les caractéristiques architecturales du bâtiment existant, du bâti environnant, des dimensions de la parcelle justifient cette interruption et qu'il n'apparaît pas indispensable de créer une nouvelle continuité.

Dans ce cas, la construction doit s'implanter de la façon suivante :

- Implantation obligatoire sur une limite.
- Pour l'autre limite, implantation de telle façon que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (H/2, minimum 3,00 mètres).

2) Limites de fond de parcelles

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de fond de parcelles.

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter de telle façon que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (H/2, minimum 3,00 mètres).

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé ($L \geq H$)

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables ($L \geq H/2$).

En aucun cas la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Article UA 9 – Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est limitée à un rez-de-chaussée et deux niveaux.

En cas d'extension de bâtiments d'habitation ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de 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 R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Simplicité de volume et unité d'aspect et de matériaux

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

La forme générale de la construction, sa hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti de la construction projetée.

En cas d'extension d'une construction existante, les matériaux utilisés pour les façades et la couverture seront identiques à ceux de la partie existante.

La pose de climatiseurs non intégrés au parement ou d'antennes paraboliques sont interdits en façade visible depuis la rue.

Adaptation au terrain

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction ; la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler selon la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

Toiture

La pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.

Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont autorisés que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction.

Les couvertures devront obligatoirement être réalisées en tuiles de terre cuite de teinte claire, en tuiles « canal » ou similaires, à l'exclusion de la tuile plate et de la tuile béton. Les tuiles de couleur rouge ou rose vif sont à proscrire.

En cas de réfection de toiture, la tuile de récupération est recommandée en couvert.

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture, à la condition expresse d'être intégrés à celle-ci ; ils sont interdits en superstructure sur les toitures

Façades

Deux matériaux sont traditionnellement utilisés en façade : la pierre et l'enduit.

Les demandes tendant à l'exécution de travaux de ravalement seront assorties des détails relatifs aux méthodes qui seront employées et préciseront les travaux prévus (pierres, enduits, rejointements, restauration d'éléments architecturaux, débouchement ou rebouchement de baies, peintures de menuiseries etc...).

Les façades en pierre de taille recouvertes d'enduits devront être rétablies selon leur aspect primitif.

■ Enduits

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux et sable naturel de carrière au jeté, taloché ou brossé.

La teinte de l'enduit sera choisie dans la gamme des enduits traditionnels de la commune.

- Parements de pierre

En cas de réfection de façade en pierres, tous les éléments en pierre de taille (encadrements, bandeaux, chaînes d'angles, corniches, etc..) seront conservés apparents et nettoyés par brossage et lavage à faible pression. Les ravalements au chemin de fer par grattage, ponçage ou bouchardage sont interdits.

Les maçonneries constituées de moellons de pierre de taille assisée seront laissés apparentes, rejointoyées avec un mortier de chaux naturelle et sables colorés, d'aspect gratté au nu de la pierre et de la tonalité de la pierre. Dans ce cas, les joints ne seront pas élargis.

Les maçonneries constituées de moellons de « tout venant, galets, briques pleines, tec... » seront enduites avec un mortier traditionnel à la chaux naturelle et sables colorés, d'aspect taloché fin ou brossé.

Dans ce cas, les éléments de pierre de taille (bandeaux, corniches, frontons, encadrements de baie, chaîne d'angle, etc...) seront laissés apparents après restauration.

La teinte et la finition du mortier devront respecter celles des mortiers anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes du site environnant.

Ouvertures

Les percements d'ouvertures nouvelles ne pourront être autorisés que lorsque les façades ne constituent pas une ordonnance architecturale. Leurs proportions, leurs aspects (matériaux...) tiendront compte de l'architecture de l'immeuble.

Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (rapport compris entre 1, 1/5 et 1/2).

Pour les constructions neuves, comme pour les constructions existantes, les contrevents seront exécutés suivant la technique traditionnelle, en bois, se rabattant sur la façade. Les persiennes pliantes en tableau et les volets à barres et écharpes sont à exclure. Les menuiseries seront peintes suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les garde-corps seront à barreaudage simple, d'un dessin traditionnel, exécuté à fer plat ou carré et peints d'un ton soutenu.

Les ferronneries de style «andalou » sont à proscrire.

Le portail du garage sera sans oculus et peint de la même teinte que les volets.

Portails

Les portails en bois des remises seront dans la mesure du possible conservés ;

Souches de cheminée

Les souches de cheminée seront de type traditionnel, sans élément décoratif étranger ; les mini-toitures de tuiles à une pente sont à proscrire. Leur implantation sera réalisée le plus près possible du faitage, sauf impératif technique.

Les solins et aberges de cheminée seront en plomb ou en zinc. La calendrite est à proscrire.

Descentes d'eaux pluviales et gouttières

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc.

Clôtures

Les clôtures existantes en pierre sèche seront préservées et restaurées à l'identique.

Les murs de clôture neufs seront obligatoirement enduits sur les deux faces au mortier de chaux et sable naturel de carrière, taloché ou brossé.

Les murs de clôture seront doublés d'une haie vive constituée d'essences locales.

Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Article UA 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Il est exigé :

- **pour les constructions d'habitation** : une place de stationnement par logement ; cette place pourra être localisée dans un bâtiment situé à l'intérieur de la zone UA.
- **pour les activités** :
 - hôtels : une place de stationnement par chambre
 - commerces : 2 places de stationnement pour 50 m² de surface de vente
 - bureaux : 1 place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

Article UA 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs

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

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

NON REGLEMENTÉ