

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE 1AU****CHAPITRE VI - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU
ET AU SECTEUR 1AUa****CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux publics en limite de zone, étant entendu que les équipements internes à la zone sont à la charge des aménageurs.

Elle comporte un secteur 1AUa destiné à accueillir des immeubles collectifs.

Des Orientations Particulières d'Aménagement (O.P.A.) s'appliquent à certaines parties de la zone 1AU (cf. sous-dossier O.P.A. du présent dossier de P.L.U.).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**I - RAPPEL**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

II - SONT SOUMIS À AUTORISATION OU À DÉCLARATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.:

- les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme),
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.12 3.1. (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme),
- les installations classées, y compris les exploitations de carrières, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'aménagement ultérieur de la zone.

III - PERMIS DE DÉMOLIR

Néant.

IV - ZONES DE BRUIT

Dans une bande

- de 250 mètres de part et d'autre de la RN 57, voie bruyante de type II entre la limite communale d'ÉLOYES et l'échangeur avec la RD 3,
 - de 100 mètres de part et d'autre de la RN 57, voie bruyante de type III entre l'échangeur avec la RD 3 et les limites communales de REMIREMONT et BELLEFONTAINE,
 - de 250 mètres de part et d'autre de la RN 66, voie bruyante de type II entre l'échangeur avec la RN 57 et la limite communale de REMIREMONT,
- les bâtiments d'habitation à construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 1059/98/DDE du 23 décembre 1998 (modifié par l'A.P. n°301/2004/DDE du 02/04/04 qui ne concerne pas ST- NABORD).

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE 1AU****V - RISQUE SISMIQUE**

La commune est soumise à un risque sismique. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS92 relatives à la construction parasismique qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en oeuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique (une plaquette est disponible en Mairie – dossier de « Porter à la Connaissance » du PLU).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**I - RAPPEL**

Néant.

II - SONT INTERDITS**1. LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES :**

- à la fonction d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole.

2. LES INSTALLATIONS CLASSÉES SUIVANTES :

- soumises à autorisation.

3. LE CAMPING ET LE STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes et/ou d'autos-caravanes.

4. LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS ET PARCS DE LOISIRS :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction et de détente, sauf de type square de quartier,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés, non destinés à la vente, à l'entretien ou à la réparation), susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.,
- les garages collectifs de caravanes et/ou d'autos-caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE 1AU****ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

1. L'ENSEMBLE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE 1AU 1, à l'exception des équipements d'infrastructure, sont admises sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone dans sa globalité, on entend par "cohérent" un aménagement
 - . dont la conception et la réalisation des réseaux internes à l'opération sont adaptés aux caractéristiques globales de la zone et n'entraînent aucun dysfonctionnement des réseaux publics,
 - . dont la conception et la réalisation des voies assurent une liaison inter-quartiers optimale, aussi bien pour la circulation automobile que pour celle des cyclistes et des piétons, et donnent la préférence, chaque fois que possible, au bouclage de la voirie plutôt qu'aux impasses,
 - . dont la densité de constructions, d'une part, et la composition d'ensemble et de détail des espaces communs, d'autre part, ainsi que le paysagement interne à l'opération témoignent d'un art urbain caractéristique d'un cadre de vie de qualité,
 - . prenant en compte les éléments paysagers et naturels (ruisseaux, haies, arbres groupés ou isolés, ...) présents sur le terrain et/ou en limite et les mettant en valeur,
 - . ne laissant subsister aucun délaissé de terrain inconstructible ou non aménagé.
 - que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants:
 - . le réseau d'eau,
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie,
 - . la protection incendie.
2. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :
 - à la fonction d'entrepôts sont admises à condition qu'elles soient liées à une activité présente et autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE****- ACCÈS**

Est interdit tout nouvel accès à la RN 57 hors des limites d'agglomération matérialisées en application du Code de la Route.

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE 1AU**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 10%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt.

- VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées (pente, largeur,...) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ordures ménagères, déneigement,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

La commune de SAINT-NABORD étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration) le raccordement au(x) réseau(x) de collecte se fera, dans le respect du zonage d'assainissement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sauf infiltration ou évacuation dans un exutoire naturel.

Les eaux pluviales issues des accès privés ne devront pas s'écouler sur la voie publique.

- RESEAUX SECS

L'enfouissement des réseaux secs est obligatoire sauf impossibilités techniques majeures.

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE 1AU****ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Suivant indications spéciales portées au plan, les constructions doivent être implantées:

- soit au-delà des marges de reculement de 100 mètres de l'axe de la RN 57, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- soit au-delà des marges de reculement de 35 mètres de l'axe de la RN 57 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les constructions autres que l'habitation.

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres. De plus, par rapport à l'axe des Routes Départementales le recul ne pourra être inférieur à 12 mètres.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H).

Entre des voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée sur une profondeur de 15 mètres.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

Cette longueur de 15 mètres se mesure à partir du point d'intersection des alignements (ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu : limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

Les dispositions des alinéas ci-dessus du présent article 1AU 6 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, qui pourront être implantés soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement.

La partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 1AU 13 de la section II du présent règlement.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique pourra être autorisée sauf raison de sécurité.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement),

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE 1AU**

La construction en limites de propriété est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- . lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- . lorsque le projet s'intègre dans un plan de composition d'ensemble,
- . lorsque la hauteur sur limite n'excède jamais 3.50 mètres et la toiture est contenue dans un gabarit de pente inférieur à 35° au dessus du plan horizontal situé à 3.50 mètres du sol.
- . lorsque la hauteur du pignon, quand ce dernier est sur la limite, n'excède pas 5 mètres, la hauteur aux égouts de toiture sur la limite n'excède pas 3.50 mètres et la toiture est contenue dans un gabarit de pente inférieur à 35° au dessus du plan horizontal situé à 3.50 mètres du sol.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 25 mètres des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Les dispositions des alinéas ci-dessus du présent article 1AU 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, qui pourront être implantés en limite séparative ou en retrait sans condition particulière.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique pourra être autorisée sauf raison de sécurité.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3.50 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le point le plus bas du terrain naturel), la distance minimale est fixée à 3 mètres.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique pourra être autorisée sauf raison de sécurité.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale (toutes constructions comprises) est limitée à 50 % de l'unité foncière.

Pour les abris de jardins, annexes, dépendances isolés de la construction principale, l'emprise sera limitée par unité foncière à 35 m², extensions comprises; pour les garages isolés de la construction principale, l'emprise sera limitée par unité foncière à 50 m², extensions comprises.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère:

- 7,50 mètres pour les constructions ne comportant qu'un logement (hors du secteur 1AUa),
- 9,00 mètres pour les constructions comportant plusieurs logements (hors du secteur 1AUa),
- 12,00 mètres pour les constructions dans le secteur 1AUa.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE 1AU**

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 1AU 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

Les dispositions des alinéas ci-dessus du présent article 1AU 10 ne s'appliquent pas aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs..., dont la hauteur maximale reste libre.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée sauf raison de sécurité.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan * (type calvaire, fontaine, ..):

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Aspect des façades et revêtements

Est interdit l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

Les paraboles devront être installées en dehors des façades sur rue sauf impossibilités techniques.

Toitures et volumes

Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural.

Clôtures sur rues

Les clôtures sur rues doivent être constituées:

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 2 mètres

La hauteur des murs bahuts ne peut excéder 0,60 m.

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE 1AU**

La hauteur des haies vives et des clôtures gênant la visibilité, le long d'une voie publique est réglementée:

- de manière générale, les haies ne peuvent être plantées qu'à une distance de 0.50 mètres au moins en retrait de l'alignement ou de la limite de propriété; la hauteur des plantations situées à moins de 2 m de l'alignement ou de la limite de propriété doit être inférieure à 2 m;
- près d'un carrefour, la haie ou la clôture ne doit pas dépasser 1 m de hauteur (par rapport au sol de la chaussée) et cela sur une longueur de 50 m comptés à partir du centre du carrefour;
- dans un virage, la haie ou la clôture ne doit pas dépasser 1 m de hauteur dans la courbe (côté petit rayon) et sur une distance de 30 m de part et d'autre de cette partie courbe.

Installations liées à l'énergie solaire

Les installations liées à l'énergie solaire sont autorisées.

Leur implantation devra se faire en harmonie avec les constructions et sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment.

Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle, l'espace situé entre les façades avant et latérales et les limites séparatives (à savoir les retraits d'implantation prévus aux articles 1AU 6, 7 et 8 ci-dessus) étant grevées d'une servitude non aedificandi au regard de ces installations.

Huisseries

Les huisseries, quels que soient leurs modèles, ainsi que les volets roulants, seront posés en ménageant un tableau.

Autres dispositions

Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale (couleurs, matériaux, formes,...).

Les ouvrages d'infrastructures comme les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Sont interdites les dépendances telles que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions ou clôtures existantes ou en projet.

En cas de modification de construction existante ne respectant pas les grands principes énumérés ci-dessus, les règles d'aspect précisées par le présent article 1AU 11 pourront être adaptées de façon à ce que la modification reste globalement en harmonie avec la construction existante.

Les règles précisées à cet article 1AU 11 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs...

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE 1AU****ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes:

- Constructions à usage d'habitation :
 - . 1 emplacement pour 70 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
 - . 3 emplacements pour une maison individuelle.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces :
 - . 2 emplacements pour 70 m² de surface hors œuvre nette; cependant, pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m² pour les bureaux et services et pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.
- Établissements à usage artisanal, pour le stationnement du personnel et des visiteurs, il convient de réserver :
 - . 2 emplacements pour 70 m² de surface hors œuvre nette.
- Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc. :
 - . 2 emplacements pour 10 places.
- Hôtels et restaurants :
 - . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
 - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs
 - . 2 emplacements pour 5 chambres.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les lotissements d'habitation doivent comporter :

8 % de la surface de l'opération (hors voirie) traitée en espaces à dominante minérale ou végétale, pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article 1AU 6, doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations dans les espaces libres seront composées d'essence locale.

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE 1AU**

Les éléments paysagers repérés au plan par une étoile * et une trame de points (arbres isolés, alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois,) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

Ils ne pourront faire l'objet que d'un entretien adapté et normalement prévu, et leur disparition volontaire, accidentelle ou naturelle devra être compensée par un remplacement par des éléments équivalents.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.