

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE UA****CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA
ET AU SECTEUR UAa****CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone UA correspond au centre des différentes entités urbaines.
Elle comporte un secteur UAa accueillant des immeubles collectifs.

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

Néant.

**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).

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).

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).

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE UA****ARTICLE UA 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, sauf celles visées à l'article 2.

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 UA****ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS****1. LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES :**

- à l'exploitation agricole suivante:
 - . élevage domestique de petits animaux,
- à la fonction d'entrepôts, qui devront être liés à une activité admise et présente dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 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.

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.

Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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.

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE UA****ARTICLE UA 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.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement des voies.

En cas de retrait par rapport à la limite des voies, 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), sans pouvoir être inférieur à 4.00 mètres.

Cependant, les bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus, pourront recevoir une extension implantée avec un retrait compris entre celui du bâtiment existant et celui édicté à l'alinéa ci-dessus.

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

Cet article ne s'applique 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.

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE UA****ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être en tout point à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

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.

Cet article ne s'applique 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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 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:

- 9,00 mètres en UA et
- 12,00 mètres en UAa.

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

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

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

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE UA**

Les règles précisées à cet article UA 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs...

ARTICLE UA 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 façades sur rue seront conçues dans l'esprit des façades traditionnelles et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires.

Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-bœuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes.

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

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.

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.

Toitures

Pour les bâtiments sur rue, le faîtage est placé parallèlement à la rue.

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE UA**

La toiture sera à deux pans. Ce dispositif peut être adapté dans les cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures avec les toitures voisines (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre côté).

Les angles de rues et les extrémités de bande des toitures pourront être traités à trois ou quatre pans.

Les saillies en toitures sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes sur la façade sur rue.

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.

La pente des toitures est comprise entre 25° et 35° .

Toutefois une pente différente peut être donnée:

- pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général,
- ou dans le cas d'une architecture innovante.

La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans leur site.

Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.

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 UA 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.

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE UA**

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 UA 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 UA 11 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs...

ARTICLE UA 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.
- 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.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.
- 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.

COMMUNE DE SAINT-NABORD**ZONE UA****ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UA6, doivent être aménagés et entretenus.

Les éléments paysagers repérés au plan par une étoile * et une trame de points (arbres isolés, alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois, étangs, tourbières,) 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 UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.