

Chapitre 1 : zone UA

Le P.L.U. instaure une Zone UA, qui correspond au noyau central des deux hameaux principaux de Ban-sur-Meurthe / Clefcy. Il s'agit du secteur le plus dense de la commune, celui-ci comprenant cependant encore de multiples espaces susceptibles d'être densifiés.

La zone UA comprend un secteur UAa destiné à l'accueil d'activités économiques.

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration, notamment les carrières ou les exploitations agricoles.

1.2. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.

1.3. Les établissements de commerce de détail et d'artisanat d'une surface de plancher supérieure à 300 m². Cette limite ne s'applique pas en secteur UAa.

1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes hors abris ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.5. La création et l'extension d'étangs

1.6. La construction d'abris pour animaux de plus de 50 m².

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.2. Sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

2.3. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.4. Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD 415, les constructions d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 1981.

2.5. Les constructions d'abris pour animaux d'une surface inférieure à 20 m², de structure légère et sans fondation, et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert et que le choix des matériaux et de tonalités garantissent une intégration paysagère conforme à la qualité des lieux.

2.6. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article UA3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 5 m de largeur maximum par tranche de 30 m de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.1.4. Tout accès direct sur la RD 415 est interdit.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur. Lorsque le réseau collectif d'assainissement sera créé il y aura obligation de s'y raccorder. L'assainissement non collectif sera conforme à l'étude podologique réalisée.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Néant

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, les bâtiments existants peuvent être agrandis sans aggravation de la situation initiale.

6.2. Les constructions en limite de la route départementale 415 doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 m de l'axe de cette Route Nationale pour les constructions destinées à l'habitation.

La distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la RD415 est fixée à 25 m pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées à un minimum de 3 m des limites séparatives. Cette distance est portée à 30 m au minimum en limite avec les zones NF.

7.2. Toutefois, les bâtiments d'habitation existants dans la marge de recul peuvent être modifiés, même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation initiale.

7.3 Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article UA9 : Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle. Ce seuil peut être dépassé pour les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricole, ainsi que pour l'ensemble des bâtiments existants en date d'approbation du P.L.U.

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics et de santé peut atteindre 20 m lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

Article UA11 : Aspect extérieur

11.1. Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux constructions devront être limités. Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant aux constructions ou aux commerces (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village mis en exergue par l'étude du P.O.S patrimonial.

11.2. Matériaux :

11.2.1. Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façades, y compris le bois, et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, ils respecteront les tons pastels.

11.3. Toitures :

11.3.1. Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 25 et 35°.

Les bâtiments annexes et les extensions des constructions (appentis, vérandas,...) pourront bénéficier d'une pente comprise entre 10 et 35°.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les couvertures seront de teinte rouge, rouge vieilli ou de type ardoise.

Les bardages bois en pignon doivent être préservés dans le cas de rénovation de fermes anciennes ou reconstruites après la guerre.

11.3.2. Des toitures différentes peuvent néanmoins être admises pour des bâtiments publics, techniques ou d'activité économique.

11.3.3. Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4. Clôtures :

11.4.1. Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. La hauteur des clôtures, tant côté rue que du côté des limites séparatives ne doit pas dépasser 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Pour Les plantations de haies, l'utilisation de plantations caduques est préconisée.

11.5. Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à être les plus discrètes depuis le domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6. Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

Article UA12 : Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

12.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article UA13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales. Pour raison de sécurité, la hauteur des arbres doit être limitée à celle des faîtages des constructions.

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant