

# Chapitre 3 : zone UL

---

La zone UL comprend un sous-secteur UL1 concernant le site d'hébergement touristique de la Maison Schmalick et un sous-secteur UL2 qui regroupe les activités du téléski à Bans sur Meurthe-Clefcy dont le potentiel de développement doit être garanti.

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

---

### Article UL1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UL2.

### Article UL2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous secteurs :

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

2.2. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.

2.3. Sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;

2.4 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UL1.4.

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

En secteur UL1

2.6. Toute construction ou aménagement liés à l'activité du site d'hébergement touristique la Maison Schmalick à la condition que l'aménagement du site soit réalisé dans le cadre des principes édictés par le document d'orientations.

### En secteur UL2

2.7. Toute construction ou aménagement liés à l'activité du site du télésiège de Ban sur Meurthe-Clefcy à la condition que l'aménagement du site soit réalisé dans le cadre des principes édictés par le document d'orientations.

## **section 2 : conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UL3 : 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, dont le texte est reproduit en annexe « Informations générales ».

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

#### 3.2 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 UL4 : 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 nationale en vigueur. Lorsque le réseau collectif d'assainissement sera créé il y aura obligation de s'y raccorder.

4.3. L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.4. 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 UL5 : Caractéristiques des terrains

Néant

## Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de l'emprise de la voie publique soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les 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 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 UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

## Article UL9 : Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

## Article UL10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. En secteur UL1, 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.

10.2. En secteur UL2, la hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 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 les ouvrages techniques liés aux remontées mécaniques.

## Article UL11 : Aspect extérieur

11.1. Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de Ban sur Meurthe Clefcy décrite par l'étude du P.O.S patrimonial.

Tout projet de construction doit respecter cette identité de Ban sur Meurthe Clefcy et le caractère des espaces ouverts. Le C.A.U.E., le S.D.A.P., ou les services de la D.D.E. peuvent être consultés dans l'utilisation de matériaux, techniques et couleurs adaptés à l'identité villageoise. La couleur blanche est proscrite.

Les façades latérales ou postérieures 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 affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux constructions devront être limités. Les Constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

### 11.2. Matériaux :

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 et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les matériaux choisis pour les remontes-pentes doivent permettre une intégration optimale du site de ces éléments.

### 11.3. Toitures :

11.3.1. Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.3.2. 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 quatre pans sont interdites.

### 11.4. Clôtures :

11.4.1. Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site. Les clôtures ne doivent pas excéder 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).

### **Article UL12 : 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 correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

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 aux heures d'ouverture 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. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

### **Article UL13 : 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.

## **section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article UL14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant