

Chapitre 1 : zone AU

La zone AU est composée de plusieurs secteurs d'espace naturel dont l'urbanisation future est garante d'un développement équilibré de la forme urbaine de Ban sur Meurthe Clefcy ainsi que de l'inscription de l'espace bâti dans le site.

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

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous secteurs :

2.1. Les équipements collectifs et commerces de proximité.

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

En secteur AU1 :

2.3. Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation est admise en zone AU (les constructions agricoles y sont interdites), dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :

- que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement, d'une A.F.U. Et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone.
- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations.
- que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;

En secteur AU2

2.4. Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation est admise en zone AU (les constructions agricoles y sont interdites), dès lors que se trouvent réunies les

conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :

- que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opération individuelle.
- que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations.
- et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
-

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article AU3 : 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.

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

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 AU4 : 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 et la réalisation d'une étude podologique doit être faite. Si un réseau collectif d'assainissement est créé, il y aura obligation de s'y raccorder.

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 AU5 : Caractéristiques des terrains

Néant

Article AU6 : 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.

Article AU7 : 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 AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article AU9 : Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol est portée à 45% de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements).

9.2. Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. 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 est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au moins deux logements).

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 12 m lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

Article AU11 : 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. Le concept architectural des constructions s'appuiera sur les orientations dégagées par l'étude du POS patrimonial (annexée au PLU).

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.

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

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

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 rénovations 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 et aménagements extérieurs :

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 de haies 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 possibles 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 ne doivent pas être visibles du domaine public de manière à préserver le caractère rural du village.

Article AU12 : 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.

Article AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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 AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant