

Chapitre 2 : zone UB

La zone UB correspond à l'ensemble des secteurs d'urbanisation des hameaux de la commune de Ban-sur-Meurthe (Le Grand Valtin, Hervafaing, Sachment, Le Vic, Pont de Pierre).

La délimitation de la Zone UB a été définie pour permettre une densification du bâti dans les secteurs où l'urbanisation vernaculaire des dernières décennies a atteint une compacité importante.

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat d'âge divers, dans un cadre paysager de qualité.

La zone UB comprend un secteur UBa correspondant à l'ancien lotissement dit « Des Calèches ».

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

Article UB1 : 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

1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- 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 de plus de 20 m²

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

2.2. Sont soumis à autorisation :

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

2.3 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.4.

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

2.5. L'extension des bâtiments ou installations destinés à l'activité agricole pour améliorer des bâtiments d'exploitation agricole existants au moment de l'approbation du P.L.U. et à condition qu'il ne s'agisse pas d'installations classées soumis à autorisation.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article UB3 : 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.

3.2 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 UB4 : 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. Si un réseau collectif d'assainissement est 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.

4.4. Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

Article UB5 : Caractéristiques des terrains

Néant

Article UB6 : 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.

6.2. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les constructions concernées sont des ouvrages techniques d'agrément mesurés ou pour les constructions déjà bâties sur limite séparative ou dans une marge de recul inférieur au minimum indiqué ci-dessus sans aggraver la situation à la date d'approbation du PLU.

Article UB7 : 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. 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 y compris dans le secteur UBa.

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 UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article UB9 : 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 pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

9.3. en secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est limité à 130 m².

Article UB10 : 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.

Dans le secteur UBa, la hauteur de la construction respectera celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Article UB11 : Aspect extérieur

11.1. Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le concept architectural des constructions s'appuiera sur les orientations dégagées par l'étude du POS patrimonial (annexée au P.L.U.) pour chacun des hameaux : préservation des usoirs, pérennisation des bardages en bois, ...

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.

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.

Dans le secteur UBa, les toitures seront à 2 pans avec orientation du faitage nord-sud et la pente comprise entre 13 et 27°.

11.3.2. Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises pour des bâtiments publics, techniques ou d'activités économiques.

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.

Dans le secteur UBa, en façade sur rue, les haies ne dépasseront pas 1.3 m et seront implantées à 5.5 m de l'axe de la voie ; dans tous les cas, une aire de dégagement de 1.5 m de profondeur sera laissé libre à l'intérieur du lot, parallèlement à la voie pour permettre le stationnement et le déneigement.

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 depuis le domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Article UB12 : 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 UB13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain. 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 UB14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant