

Chapitre 2 : zone AUL

La zone AUL est située sur le hameau du Grand Valtin.

La vocation touristique du site est affirmée par la présence de la friche hôtelière.

La zone AUL a vocation à devenir un site d'hébergement touristique pouvant comprendre des équipements de loisirs.

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

Article AUL1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUL 2.

Article AUL2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la création d'un site d'hébergement et d'équipement touristique :

- bâtiments et équipements d'accueils, de réunions, de restauration, de commerce, de sports, de culture et de loisirs, ainsi que les bâtiments techniques afférents aux activités du site.
- les constructions à usage d'hébergement touristique, notamment les résidences de tourisme.
- aire de camping et de caravanning.
- les aires de stationnement.
- les aires de jeux et piscine de plein air.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités citées ci-dessus.
-

2.2. Les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec la zone.

2.3. La réhabilitation de la Friche hôtelière.

2.4. Le respect des conditions d'ouverture à l'urbanisation implique :

- que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble (sous la forme par exemple d'un permis groupé, de permis individuels dans le cadre d'un P.A.E., d'un lotissement,...). Si l'opération est menée par étape, aucune étape ne doit entraver la suivante et doit garantir la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone.
- que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.

2.5. Les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux installations d'intérêt général.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article AUL3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

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

3.2 Voirie :

3.2.1. 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 et respecter la topographie.

Article AUL4 : 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 : l'ensemble des constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Eaux pluviales : l'ensemble des constructions doivent être raccordées au réseau de collecte des eaux pluviales.

Article AUL5 : Caractéristiques des terrains

Néant

Article AUL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 30 mètres de l'alignement de la Route Départementale 23.

Article AUL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. L'implantation des constructions doit d'une part privilégier une localisation en périphérie de parcelles, de préférence côté voie de circulation, et d'autre part s'adapter aux courbes de niveaux en évitant autant que possible remblai et déblai.

7.2. L'implantation des constructions peut être contiguë, sous réserve que la séquence bâti concernée ait une longueur maximale inférieure à 35 mètres.

7.3. Si l'implantation n'est pas contiguë, une distance minimale de 4 mètres est nécessaire par rapport aux limites séparatives.

7.4 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 AUL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article AUL9 : Emprise au sol

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

Article AUL10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Les bâtiments d'hébergement ne peuvent dépasser la hauteur induite par la création de R+1.

10.2. La hauteur en tout point du faitage des bâtiments d'hébergement peut être portée à 10 m par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel, pour les unités d'hébergements construites en prolongement et de manière mitoyenne au bâtiment d'accueil.

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.

10.3. La hauteur en tout point du faitage des autres bâtiments d'équipement est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel, les bâtiments d'équipement peuvent accueillir des logements à l'étage.

Cette hauteur peut être dépassée pour la réhabilitation de la friche hôtelière sans pouvoir aller au-delà de 16 mètres.

10.4. Est autorisée la création d'un « signal » annonçant le site. Celui-ci doit être unique et prévu au plan d'aménagement d'ensemble. Le signal peut être implanté de manière autonome ou prolonger un bâtiment. Il peut être visible depuis l'accès routier, mais doit être d'une présence très discrète dans l'ensemble des vues depuis la route. Les couleurs et lumières « fluorescentes » sont interdites.

Article AUL11 : Aspect extérieur

11.1. L'intégration des constructions de la zone AUL dans le site implique une grande unité architecturale de l'ensemble des édifices. Le concept architectural devra s'inspirer des lignes de forces de l'architecture des Vallées de la Haute Meurthe. Le plan d'aménagement d'ensemble privilégiera des implantations par petites unités respectueuses d'une volumétrie locale et des courbes de niveaux. Les silhouettes d'ensemble rappelleraient les hameaux du territoire communal.

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. pourront être consultés dans l'utilisation de matériaux, techniques et couleurs adaptés à l'identité villageoise.

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 et teintes :

Le choix des matériaux, des traitements et des colorations de façades doit accompagner et valoriser un style d'architecture inspiré de manière opportune de l'habitat traditionnel des Vallées de la Haute Meurthe.

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 quatre pans sont interdites.

Les couvertures seront de teinte rouge terre cuite, 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 et d'activité économique

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

11.4. Clôtures, limite séparative et partition des espaces :

11.4.1. L'ensemble des partitions d'espaces réalisées sur le site privilégieront la pierre, les murs de pierre, les haies de feuillus, le bois et de manière complémentaire des murets en bétons enduits. La hauteur des clôtures est limitée à un mètre.

11.5 Antennes paraboliques : Celles-ci doivent être en nombre limité et desservir un maximum d'unités bâti. Leur implantation doit être la plus discrète possible. Leurs coloris doivent se rapprocher

le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Article AUL12 : Stationnement

12.1. Le volume de stationnement à prévoir dans le plan d'aménagement d'ensemble, doit prévoir une unité de stationnement par unité d'hébergement, ainsi qu'un volume de places correspondant aux capacités d'accueil des équipements.

12.2. L'implantation du stationnement fera l'objet d'un plan d'ensemble conçu autour d'une série de sous unités constituant autant d'entités autonomes.

12.3 La végétalisation des aires de stationnement sera conçu dans un souci de réelle maîtrise de l'impact visuel des véhicules sur le site.

Article AUL13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Seules les essences locales sont autorisées.

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUL14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant