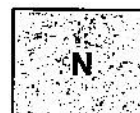




TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)





- CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N	RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION : CARACTERE DE LA ZONE N : Cette zone naturelle traduit la volonté de la commune de préserver son patrimoine paysager. Elle englobe des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle concerne en particulier tous les boisements et les linéaires de ruisseaux De ce fait, le règlement de la zone a pour objectif de protéger le patrimoine paysager de la commune.
----------	--

SECTION 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations autres que :

- Celles nécessaires à la gestion ou à l'exploitation de la forêt, de la faune et de la flore.
- Celles nécessaires aux aménagements paysagers permettant la découverte et la valorisation du territoire naturel, ainsi que les constructions ou installations nécessaires à leur fonctionnement et au développement de l'activité de pêche (WC, abris, panneau d'information.....)
- celles autorisées en article N2.
- celles nécessaires aux constructions et installations liées aux infrastructures routières.



ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existantes (dont ceux créés par changement de destination) sont autorisées sous conditions :
 - d'une implantation à proximité du bâti existant sur l'unité foncière, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de part leur fonctionnement
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site
- Pour les bâtiments désignés conformément à l'article L.151.11. 2a) du CU, le changement de destination en habitation ou en activité artisanale ou commerciale y compris les logements correspondant à ces activités sous réserve
 - qu'ils ne créent pas de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole existante et si le bâtiment est desservi par les réseaux (eau, électricité, réseau d'assainissement individuel).
 - que les changements de destination des bâtiments soient traités avec soin, dans le respect des caractéristiques architecturales, des volumes et des matériaux d'origine.
- Les aires de stationnement dans la mesure où elles se révèlent nécessaires à une activité autorisée sur la zone et où le nombre de place de parking n'excèdent pas 20 unités.
- Les aires de stationnement liées à la réalisation du contournement de Baraqueville (RN 88 en 2x2 voies).
- Les constructions après sinistre sous réserve que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraîné le sinistre et que toute dangerosité du site ait disparu
- Les aires de jeux et de loisirs dans la mesure où elles participent à une valorisation et une découverte du territoire et s'intègrent harmonieusement dans l'environnement
- Les aménagements, réhabilitations et extensions de constructions existantes, sans changement de destination, à l'exception des bâtiments désignés supra, et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans l'environnement
- les affouillements et exhaussements dans la mesure où ils sont liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières ;



- les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (équipements d'infrastructure, réservoirs, bassins de décantation, poste de transformation, etc...), sous réserves que :
 - > ils n'engendrent pas de nuisances et de risques pour la sécurité des voisins,
 - > ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu
 - > ils ne portent pas atteinte à la vocation naturelle de la zone

SECTION 2

CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

I - Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

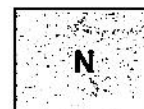
Le long de la RN88 en 2x2 voies : aucun accès direct sur cette voie ne sera autorisé.

II - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



III – Voies cyclables et cheminements piétonniers :

Des pistes cyclables et cheminements piétonniers pourront être réalisés conformément aux schémas intégrés dans le PADD.

ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ Eau potable :

Toute construction nouvelle et aménagement, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau, il sera possible d'alimenter les bâtiments à partir de sources, puits ou forages, selon les critères de potabilité de l'eau et les mesures de protection de captage imposées par la réglementation en vigueur.

2/ Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

Les dispositifs d'assainissements autonomes devront être conformes au type décrit dans le schéma communal d'assainissement.

Ils devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement pour les activités polluantes conformément à la réglementation en vigueur relative au rejet des eaux résiduaires par les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.



ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

De manière générale, les constructions et installations nouvelles devront s'implanter :

- > selon un retrait minimum de 100m par rapport à l'axe de la RN88 en 2x2 voies hors espaces urbanisés
- > selon un retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RN 88 et de la RN2088 (y compris lorsque leur déclassement en RD sera intervenu) hors espaces urbanisés
- > selon un retrait minimum de 25m de l'axe des Routes Départementales de classes A et B - hors espaces urbanisés
- > selon un retrait minimum de 15m de la limite d'emprise publique des autres Routes Départementales hors espaces urbanisés
- > dans les autres cas :
 - soit, selon un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue
 - soit, dans la continuité des alignements existants à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Toutefois, pour l'ensemble de la zone une implantation différente pourra être autorisée ou imposée dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique :

- > dans le cas de constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public
- > pour des projets d'équipements publics

Dans ces cas les implantations pourront se faire à une distance autre de celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement sur la limite d'emprise publique et dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit, à une distance de tout point de cette construction au point de l'unité foncière qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement



de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

- Pour des constructions ou installations liées et nécessaires aux réseaux d'intérêt publics

Toute clôture ou construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise du cours d'eau.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ub et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

Dans le cas d'extensions de bâtiments d'habitations existants (dont ceux créés par changement de destination) :

Au total, l'emprise au sol de la ou des extensions successives des bâtiments d'habitation - dont ceux créés par changement de destination - (hors aménagements de type piscines, terrasses, etc.) ne pourra pas excéder :

- 100 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ;
- 50 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m² ;
- 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension inclues).

L'appréciation de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant se fait à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU ou à la date du changement de destination, pour les bâtiments d'habitation existants créés par changement de destination suite à l'approbation de la modification n°2 du PLU.

Dans le cas d'annexes aux bâtiments d'habitations existants (dont ceux créés par changement de destination) :

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe.



ARTICLE N.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout des toits, et ce en tout point de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

En cas de réhabilitation, la hauteur de la construction initiale devra être conservée.

Suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée sous réserve que le projet prenne en compte les contraintes naturelles éventuelles (zones inondables, glissements de terrains...) et n'aggrave pas les risques liés à ces contraintes.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment d'habitation existant, la hauteur ne devra pas excéder R+1 ou la hauteur du bâtiment existant.

Dans le cas d'annexes à un bâtiment d'habitation existant, la hauteur ne devra pas excéder 4m.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR

De manière générale, par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les aménagements devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la zone, en particulier par rapport aux formes et matériaux de toiture. Elles respecteront la simplicité des formes de toitures traditionnelles.

Le matériau de couverture des constructions sera en priorité l'ardoise ou la lauze, ou un matériau similaire par sa couleur.

De manière générale, les couleurs employées, que ce soit pour le bâtiment principal, les annexes, les clôtures, etc., devront être en cohérence avec les teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.

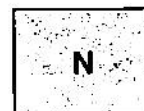
ARTICLE N.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

De manière générale :

- > les essences végétales inappropriées au site seront proscrites.



- > Les haies utiliseront de préférence des essences champêtres : houx, troène, sorbier des oiseleurs, bouleau, érable, frêne, noisetier...
- > Les espaces boisés ; les arbres isolés ou les alignements le long des voiries et des ruisseaux doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.
- > Les végétaux aquatiques, roselières, prairies humides existantes (saules, aulnes, bourdaine, peupliers blancs...) devront être protégées et complétées.
- > Les plantations de types fruitiers seront privilégiées.
- > Si les constructions ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux pourra être imposée.
- > Pour les stationnements de véhicules des plantations à hautes tiges ou de haies destinées à servir de clôtures végétales pourront être exigées afin de permettre une meilleure intégration dans l'environnement.
- > De plus, afin de limiter l'imperméabilisation des espaces libres, l'aménagement des parkings et voies d'accès se traduira, sauf impossibilités techniques manifestes, par l'emploi de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales (ex : espace engazonné).

Dans le cadre de la charte d'itinéraire de la RN 88 : dans les 300m visibles depuis la 2x2 voies devront être :

- > implantés des appuis végétaux (arbres à grand développement) pour les constructions ou infrastructures isolées.
- > plantées ou conservées des transitions végétales entre espace bâti et espace agricole pour les lotissements et les zones d'activités : haies arborées, bandes boisées, plantation d'alignement.
- > respectés les structures végétales en place
- > masquées les aires de stockages au minimum par une végétalisation des abords.

ARTICLE N.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé