

Chapitre 1 : zone N

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Ban sur Meurthe Clefcy.

La zone N comprend deux sous-secteurs : NO et NF.

Le secteur NF couvre les espaces boisés.

Le secteur NO, quant à lui, comprend les espaces naturels ouverts garants de l'équilibre paysager de la vallée.

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

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article N2, sont interdites.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous secteurs :

2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.

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

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

2.4. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques.

2.5. L'édification de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.4.

2.6. Les équipement de valorisation du potentiel hydroélectrique d'une taille inférieure à 200 m².

En secteur NF :

2.7. Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière ou des abris de chasse.

2.8. Les aires de stockage de bois sont admises hors du domaine public.

2.9. Les constructions d'abris de chasse sont autorisées uniquement pour les associations de chasse sous condition que leur surface au sol soit inférieure à 50 m².

En secteur NO :

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont admises dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La construction des annexes doit être liée à l'habitation principale existante et n'est autorisée que dans la zone d'implantation définie à l'article 8. Les constructions sont limitées à 3 bâtiments maximum par unité foncière dont la maison et hors habitat insolite.

Le bardage bois doit être privilégié pour les nouvelles constructions annexes.

2.10. Une construction d'élevage à caractère familial, par unité foncière, de structure légère et sans fondation, à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert et que le choix des matériaux et de tonalités garantissent une intégration paysagère conforme à la qualité des lieux. Cette construction ne devra pas engendrer de nuisances pour le voisinage et elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

2.11. Un bâtiment annexe à vocation agricole ou forestière par unité foncière, excluant l'usage d'habitation.

2.12. Cinq annexes démontables et transportables de type habitat insolite destinées à une utilisation temporaire ou saisonnière à condition qu'elles soient à usage touristique de loisirs et qu'elles soient liées à une habitation principale.

2.12. Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD 415, les constructions d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 1981.

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

Article N3 : 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.

3.2 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.

Article N4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Néant

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions et les extensions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Les constructions en limite de la route départementale 415 doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 m de l'axe de cette Route Départementale.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions et les extensions doivent être implantées à un minimum de 3 m des limites séparatives.

Pour le secteur NO, une distance de 30 m au minimum doit néanmoins être respectée en limite avec les zones NF, sauf en cas de reconstruction à l'identique après sinistre dans un délai maximum de 2 ans.

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.

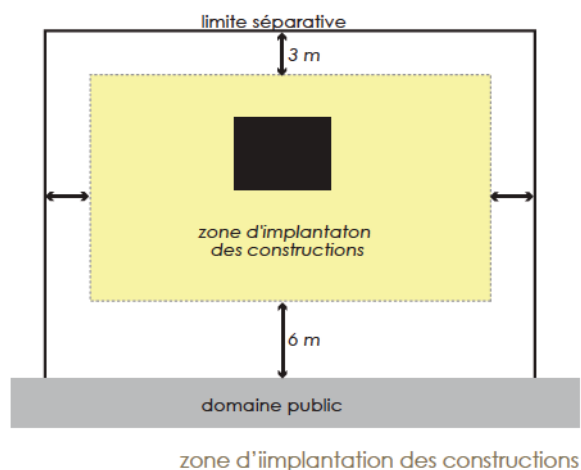
Cette règle ne s'applique pas :

- 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 N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont autorisés sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci.

Les annexes à vocation touristique sont autorisés sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci.



Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial sont autorisés sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 50 m de celle-ci de manière à éviter les nuisances olfactives.

Article N9 : Emprise au sol

L'extension des bâtiments d'habitation principale existants est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes non habitées des constructions (de type garage ou atelier) peuvent avoir une emprise au sol de 40 m² par annexe. La construction d'élevage à caractère familial peut avoir une emprise au sol maximale de 20 m².

L'emprise au sol cumulée des annexes non habitées des constructions, additionnée à celle de la construction à caractère familial, ne pourra pas dépasser 80 m² par unité foncière.

Les bâtiments annexes à vocation agricole et forestière peuvent avoir une emprise au sol cumulée de 100 m².

Les annexes à usage touristique de loisirs peuvent avoir une emprise au sol maximale de 30 m² chacune avec une emprise totale cumulée de 120 m².

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Pour le secteur NO, la hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

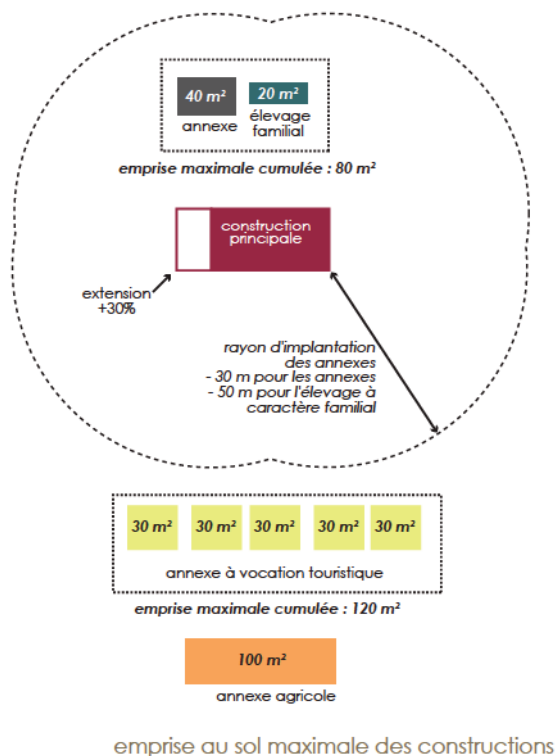
La hauteur maximale des constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants, des constructions à caractère familial et des annexes à usage touristique de loisirs doivent être inférieures ou égales à 4 m à l'égout de toiture avec une hauteur hors tout maximale de 6 m.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à vocation agricole ou forestière doit être inférieure ou égale à 10 m au faitage.

10.2. Pour le secteur NF, la hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 6 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, des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
-



Article N11 : 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.

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 :

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

Tout projet de construction doit respecter l'identité rurale 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.

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 deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront de teinte rouge, rouge vieilli ou de type ardoise. Le zinc et d'autres matériaux sont autorisés.

11.3.2. Les toitures des constructions, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

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 mètres. 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.

11.4.2. les « usoirs » ou « cours ouvertes » sont préconisés pour assurer un espace de transition entre l'espace public et l'espace privé.

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 N12 : 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 adaptés pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés ont vocation à être protégés.

En secteur NO :

Les plantations de forêts sont interdites. Ces espaces ont vocation à être des espaces ouverts au service de l'harmonie paysagère de la commune.

section 3 :

possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant