

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Les **zones naturelles N** rassemblent les espaces écologiques de grande valeur qu'il convient de protéger en raison de leurs qualités écologiques et paysagères. L'ambition de préserver la composition naturelle de ces milieux, sites et paysages remarquables répond aux préoccupations réglementaires exprimées au travers des articles L.121-23 à 26 du code de l'urbanisme.

Les **zones naturelles N** couvrent des milieux différents qui selon leur valeur, leur sensibilité, leur environnement présentent des qualités, des vulnérabilités différentes. Les zones naturelles N reprennent chaque espace susceptible de faire l'objet de cette réglementation stricte comme les zones humides (mangrove, forêt marécageuse), les espaces littoraux, les unités écologiques qui ont fait l'objet d'inventaires ZNIEFF dans les Grands-Fonds par exemple, ..., à travers des périmètres visant la protection de ces écosystèmes.

Les **zones naturelles N** en privilégiant la pérennité des unités naturelles et paysagères interdit toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de leur porter atteinte.

Elles n'excluent cependant pas les aménagements permettant l'ouverture de ces territoires à des activités récréatives, de promenade, sportives, ... si la fréquentation ainsi permise est compatible avec la sensibilité et la fragilité des milieux.

Le **secteur Npat** correspond au site littoral de Sainte-Marguerite dont la dimension patrimoniale est liée au cimetière d'esclaves mis à jour dans les années 1990.

La **zone N** contient un **secteur Nt** qui correspond au littoral de l'Autre-Bord.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article N2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation sauf dans les conditions prévues à l'article N2.

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

1. Dans l'ensemble de la zone N:

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- La réfection des bâtiments existants ;
- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions, installations et ouvrages existants ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les constructions et installations à vocation de structure d'accueil touristique, de prestations culturelles, d'animation et de loisirs, sous réserve que leur implantation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation du milieu naturel ;
- La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.

2. Dans le seul secteur Npat

Sont autorisés les aménagements destinés à mettre en scène le caractère mémoriel du site, sous réserve que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

3. Dans le seul secteur Nt

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- La réfection des bâtiments existants ;
- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions, installations et ouvrages existants ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les constructions et installations à vocation de structure d'accueil touristique, de prestations culturelles, d'animation et de loisirs, sous réserve que leur implantation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation du milieu naturel ;
- La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Toute construction ou installation est desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance.

La voie assure la commodité de la circulation et des accès, permet l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, satisfait les besoins de la protection civile, du brancardage et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage respectant les conditions prévues ci-dessus en 3.1, aménagé sur les fonds de ses voisins, conformément à l'article 682 du code civil.

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte est tel qu'il est adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuit pas à la sécurité et à la commodité de la circulation. Les sorties de véhicules s'effectuent en marche avant.

3.4 - Les voies sont bordées de plantations, et notamment de haies vives.

ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant l'eau potable doivent être reliées à un réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.
2. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques ou, en l'absence de réseau public d'assainissement, à une filière autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

ARTICLE N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions et installations sont implantées à au moins 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.
- 6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Une distance égale à au moins 5 mètres sépare les constructions.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations n'ont qu'un niveau, leur hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3,5 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 11.1 - Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants ne doivent pas porter atteinte au caractère du site auquel ils s'intègreront.
- 11.2 - Tout projet de construction devra être validé par les services compétents de la Municipalité.
- 11.3 - Les clôtures sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Elles ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.50 m et une longueur de 5 mètres non compris les accès pour les constructions individuelles et une superficie de 25 m² y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres, plantations et obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Compte tenu du caractère de la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Alignement :

Limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

Annexe (construction) :

La construction annexe d'une construction principale désigne une construction dont la présence ne se justifie que parce qu'elle vient compléter une construction principale dans sa volumétrie et dans son usage. Si c'est un bâtiment, il est généralement de taille réduite. C'est la notion de la dépendance de l'usage qui définit la notion d'annexe (l'abri de jardin, le garage, la piscine, les terrasses de plus de 0,60m de hauteur, etc.).

Coefficient de Biotope

Introduit par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

L'application d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Destination de la construction :

L'article R 151-27 code de l'urbanisme distingue 5 catégories de constructions : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Il ne faut pas confondre la notion de destination, d'affectation ou d'usage des constructions. La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante. C'est elle qui se rattache à la notion de droit de l'urbanisme.

Emprise au sol :

Projection au sol des constructions principales et annexes, ainsi que des ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasse de plus de 0,60 m par rapport au sol, piscines La projection au sol des constructions inclut les débords de toitures et toutes les saillies et porte à faux. L'emprise au sol maximale fixée par l'article 9 est calculée par rapport au terrain et comprend les constructions existantes et projetées.

Espace libre :

Espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent : . des espaces minéraux : voirie, allées, cours, esplanades... . des jardins et des espaces verts de pleine terre . des places de stationnement de surface

Extension :

Création de surface de plancher additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

Façade :

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment. On peut distinguer la façade principale (c'est souvent la façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.

Limite séparative :

Limite entre deux terrains (voir ce mot) contigus ayant des propriétaires différents.

Marge de recul :

Distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement ou la limite séparative (voir aussi retrait).

Modénature :

Proportions, et dispositions des divers éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction : rythme des percements, débords et retraits horizontaux et verticaux, balcons, loggias, galeries.

Parcelle :

La notion de parcelle (voir aussi terrain) fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

Ruine :

Construction ayant perdu un cinquième de ses murs et la moitié de sa toiture.

Saillie :

Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (élément fixe tel que débord de toiture, balcon, auvent, devanture de boutique, soubassement, colonne pouvant constituer un volume clos ou ouvert)

Surface de plancher:

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, sous une hauteur sous plafond supérieur à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Terrain (ou unité foncière) :

Espace foncier d'un seul tenant pouvant être constitué d'une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles contiguës et appartenant au même propriétaire. Le terrain est la référence en matière de droit de l'urbanisme. Il désigne l'assiette foncière du projet, même si celui-ci n'est situé que sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.