



MAIRIE DE SAINT-THOMAS

Extrait du PLU relatif à la Zone N

1. GENERALITES

Le classement en **zone N** peut se faire tant pour des raisons esthétiques, qu'historiques voire même écologiques.

- Pour certains sites dont la qualité est exceptionnelle, avec des milieux naturels et des paysages qui présentent un intérêt, la **zone N** est un rempart.
- Si la zone est forestière, le classement en **zone N** permet sa protection.
- Pour des zones avec un caractère naturel qui permettent un réel équilibre avec des zones urbanisées, le classement en **zone N** assure le maintien de cette bonne répartition.

En **zone N**, la norme est le principe d'inconstructibilité dans un but de sauvegarde du territoire. Toutefois, bien que réservée à des espaces naturels, la **zone N** n'est pas incompatible avec la possibilité de construire. Toutes les installations ne peuvent pas y être implantées.

En premier lieu et comme définit dans le zonage du PLU, il convient que les éventuelles constructions s'intègrent dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. De plus, ces constructions ne doivent pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les règles de constructibilité sont limitées, mais il est possible de les contourner notamment avec des installations temporaires. Par exemple, vous avez totalement le droit d'installer un mobil-home sans déposer une demande de permis de construire. Il faut simplement que l'installation puisse être retirée et ne soit pas définitive.

Autre possibilité ouverte pour construire en **zone N**, la rénovation. Si vous achetez un terrain situé dans une zone classée N, avec sur la parcelle une ancienne habitation, vous pouvez envisager des travaux de restauration. Cette restauration devra se faire à l'identique. Une ou des extensions sont possibles à condition d'effectuer au préalable une demande auprès de la mairie de votre commune.

Selon les communes, l'importance de la **zone N** et sa diversité, on retrouve parfois différents secteurs qui permettent de détaillée de manière fine la **zone N**.

- La **zone NA** correspond ainsi dans certains plans d'urbanisme aux parties de la zone naturelle où l'activité agricole peut se développer.
- La **zone NB** du PLU peut se situer dans le prolongement des zones urbaines, et ainsi être une zone naturelle à constructibilité très limitée, sorte de secteur de transition entre urbain et rural. Dans certains documents d'urbanisme, les communes décrivent la zone NB comme une zone naturelle desservie partiellement par des équipements et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Là encore, on perçoit ce caractère « intermédiaire » du secteur NB.

- Le **secteur ND** désigne en général une zone naturelle à protéger. On retrouve dans la plupart des règlements propres à cette zone la définition suivante de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol : « *La zone ND est destinée à être protégée en raison, d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et, d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances* ».
- Des sous-secteurs peuvent être mentionnés comme NDa, NDb, NDg, NDi ou encore NDs.
- Le **secteur NE** correspond à une zone naturelle et écologique sensible. Il faut y mener des actions de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages. Il existe bien souvent des règles de protection forte qui s'appliquent dans ces zones, le secteur NE étant parfois intégré à une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). Il est à noter que bien souvent, la zone NE correspond à d'anciennes zones NC, NDa ou NDb du POS (Plan d'Occupation des Sols).
- Les **secteurs NL**, correspondent aux zones de camping et d'équipements sportifs et de loisirs.
- Les **secteurs NP** correspondent aux périmètres de protection des captages d'eau potable.

2. CARACTERE SPECIFIQUE A SAINT-THOMAS

Cette zone correspond à différents espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger sur la commune de SAINT-THOMAS. Plusieurs secteurs sont à distinguer :

- **Ne** couvre :
 - le lac de et les terrains attenants au lieu-dit « BARRAT »
 - les terrains communaux situés en limite EST de la commune au lieu-dit « BEDATS » et au SUD du territoire en lisière du lieu-dit « BORDE DU BOSC ».

Ce secteur a une vocation de loisirs, de sport, de culture et d'équipements d'intérêt intercommunal. Ainsi, les occupations et constructions liées à ces activités sont les seules autorisées.

- **Nh** correspond à un pastillage du bâti existant non agricole et situé dans la zone agricole, disséminé sur le territoire de la commune. Ce zonage **Nh** permettra une évolution limitée des constructions.

Dans la partie EST du territoire, un indice « a » est ajouté (**Nha**) lorsque la construction est située dans le périmètre des terres agricoles irriguées, ou lorsque le terrain est traversé par le réseau d'irrigation.

- Un secteur **Nr** est repéré sur le plan à l'OUEST du village, où des phénomènes d'affaiblissement sont survenus et signalés par les élus ; en conséquence, aucune installation n'y sera autorisée.

Un sous-secteur **Nhr** indique les constructions existantes.

- La zone restante classée **N** couvre deux sites : une plantation importante au lieu-dit « BORDE DU BOSC » et les coteaux boisés au NORD du village. Ces sites ont un impact paysagé important sur la commune et sont d'intérêt faunistique et floristique.

3. REGLEMENT APPLICABLE POUR NOTRE COMMUNE

3.1 SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

3.1.1 Article N-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

3.1.1.1 Rappels

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

3.1.1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-2 et notamment :

1. Les constructions et installation à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial, de stationnement ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les installations classées autres que celles énoncées dans l'article N2.
3. Le stationnement des caravanes isolées.
4. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires de stationnements ouvertes au public mentionnées à l'article N2.
6. Les installations classées autres que celles visées à l'article N2.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

3.1.1.3 Dans le secteur Nr

Dans cette zone d'instabilité des sols, toute construction nouvelle est interdite.

3.1.2 Article N-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

3.1.2.1 Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres classés dans les espaces boisés et haies, sont soumis à autorisation en application de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

3.1.2.2 En dehors du secteur Nr, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- **En zone Nh**

- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface hors œuvre nette existante.
- La création d'annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition :
 - qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
 - qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale, implantées à proximité de la maison existante.
 - qu'elles s'intègrent au milieu naturel de la zone.
- Pour les sous-secteur **Nha**, les construction ou extensions devront respecter les canalisations d'irrigation dont le plan est donné en annexe n°5 consultable en mairie.

- **En zone Ne, à condition qu'elles s'intègrent au milieu naturel de la zone**

- Les constructions à usage d'équipement collectif, ainsi que les ouvrages et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de sports, de loisirs et de culture.
- Les constructions et installations à vocation de déchetterie à condition qu'elles soient à vocation intercommunale.
- Les aires de jeux, de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements liés à des ouvrages publics d'infrastructure sur l'ensemble de la zone, et liés aux opérations autorisées dans le secteur **Ne**.

3.2 SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

3.2.1 Article N-3 – Accès et voiries

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

3.2.2 Article N-4 - Desserte par les réseaux

3.2.2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

3.2.2.2 Assainissement

1. Eaux usées

- Les eaux usées domestiques, sanitaires et eaux vannes doivent être recueillies, traitées et éliminées par le dispositif d'assainissement autonome règlementaire, adapté à la perméabilité du terrain, et figurant dans les « Annexes Sanitaires » du PLU (consultables en mairie).
- En l'absence de carte d'aptitude des sols et pour l'évacuation des eaux usées issues des activités autorisées, une expertise géologique déterminera, suivant la nature et l'importance du projet, le type d'assainissement autonome à mettre en place ainsi que la superficie du terrain nécessaire à l'évacuation des effluents.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.2.3 Article N-5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

3.2.4 Article N-6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée au moins égale à :
 - 15 mètres pour les routes départementales,
 - 10 mètres pour les autres voies.
2. Dans le secteur **Nh**, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

3.2.5 Article N-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur ($\text{longueur} \geq \text{hauteur} / 2$) avec un minimum de 3 m.

3.2.6 Article N-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

3.2.7 Article N-9 - Emprise au sol

Dans le secteur **Ne**, l'emprise au sol maximum autorisée est de 0,10.
Sur le reste de la zone, cet article n'est pas réglementé.

3.2.8 Article N-10 - Hauteur maximale des constructions

1. Extension, surélévation de constructions à usage d'habitation :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 4,50 m sous sablière.
2. Dans le cas de bâtiments existants, d'une hauteur supérieure à celle du paragraphe ci-dessus, la hauteur maximale des aménagements et agrandissements autorisés sera la hauteur de l'immeuble préexistant.
3. Dans le secteur **Ne**, les constructions et équipements à usage public ne sont pas assujettis à cette règle.

3.2.9 Article N-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont prévues, elles seront constituées par des haies vives ou par des grillages.

3.2.10 Article N-12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies.

3.2.11 Article N-13 - Espaces libres et plantations

1. Espaces boisés classés : Les espaces boisés figurant au Plan de Zonage sont classés « à conserver et à protéger » et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L130.1, R130.1 et suivants.
2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :
 - La végétation existante sera maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.
 - Dans le secteur **Ne**, 20% au moins de l'unité foncière sera traité en espace vert aménagé.

3.3 SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

3.3.1 Article N-14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Le COS n'existe plus depuis le vote de la loi **ALUR** (également appelée « **DUFLOT II** ») le 24 mars 2014.