

**TITRE V**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones Naturelles N**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

**Les zones naturelles N** concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire communal, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent. Ce sont, notamment, ou encore les zones humides et ensembles naturels du littoral.

**Les zones naturelles N** regroupent également les espaces patrimoniaux majeurs de Petit-Bourg, espaces de grande importance qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui les composent, tels que les espaces forestiers des hauteurs de Petit-Bourg ou encore les espaces naturels remarquables du littoral relevant de l'article L 121-23 du code de l'urbanisme et les espaces humides de la Pointe-à-Bacchus et de Roujol.

**Les zones naturelles N** comprennent également les abords et ripisylves des cours d'eau majeurs de la commune; ainsi que les espaces soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**Les zones naturelles N** comprennent cinq secteurs spécifiques :

- **Le secteur Ncap** correspond aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau destinées à la consommation humaine des rivières Bras David, Moustique et Grande Rivière à Goyave pour lesquels s'impose une inconstructibilité nouvelle élargie suivant les arrêtés préfectoraux n°2012/661/SG/SCI/ARS, 2013/017/SF/DICTAJ/BRA, 2014/124/SG/DICTAJ/BRA. Aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- **Un secteur Nerl** qui délimite les espaces forestiers de grand intérêt parmi lesquels les franges littorales, les espaces de mangrove, ...
- **Le secteur NI** concerne les secteurs littoraux, soumis à des risques naturels de submersion marine et d'érosion du trait de côte, où ne seront acceptés que les aménagements participant à la fréquentation des sentiers inscrits en front de mer et/ou participant à la sécurisation des sites ;
- **Le secteur Nt** regroupe les espaces destinés à accueillir des équipements visant la valorisation de l'environnement, la fréquentation de sites aménagés pour leur valeur récréative ou sportive, le développement culturel ainsi que la mise en valeur du patrimoine communal.
- **Le secteur Nh** concerne des zones de taille et de capacité d'accueil limitées, où sont autorisées les constructions dans des conditions de hauteur, d'implantation et de densité limitées, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols naturels et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ces secteurs regroupent des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où les espaces naturels dominant.

Le secteur Nh permet des évolutions limitées des constructions existantes.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Sont interdits dans l'ensemble de la zone N et de ses différents secteurs:

Sous réserve des exceptions prévus à l'article N2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.

Sont notamment interdites les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier, les constructions à usage d'habitation sauf dans les conditions prévues à l'article N2.

#### 1.2. Dans le seul secteur Ncap

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Sont également interdits :

- Toutes pratiques agricoles, de culture et d'élevage
- Tous défrichements et déboisements, autres que ceux liés à l'exploitation forestière nécessaires à la préservation de la ressource en eau
- Toutes nouvelles pistes ou voies
- Toute réalisation ou extension de mares et étendues d'eau
- Toute réalisation de forage ou captage excepté la réalisation d'ouvrages destinés à la production d'eau pour la consommation humaine
- Toute ouverture de carrière
- Tout stockage de carburant
- Tout dépôt et stockage de matériaux non inertes
- Tout système d'épandage

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

#### 2.1. Dans l'ensemble de la zone N

- les constructions, les installations techniques et les aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à des services publics ou intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel sensible de la zone.
- les affouillements et exhaussements de sols répondant à des impératifs techniques et compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations.

#### 2.2. Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Ncap, Nerl, et NI

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 réhabilitation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface plancher existante limitée à 20 m<sup>2</sup>, en une seule opération.
- 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.
- 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.

### **2.3. Dans le seul secteur Ncap, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :**

Les extensions de constructions existant à la date d'approbation du présent PLU, sont permises en une seule opération. Elles doivent être mesurées et ne pas représenter une extension supérieure à 15 % de la surface de plancher existante, tout en étant limitée au maximum à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **2.4. Dans le seul secteur Nerl**

- Les constructions légères et démontables, aménagements légers nécessaires à la gestion des ERL, cheminements, aires de stationnement, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ...
- Les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas générer d'extensions, même mesurées.

### **2.5. Dans le seul secteur Nh**

- Les réhabilitations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les extensions des constructions sont limitées à 30 % de la surface plancher existante limitée à 40 m<sup>2</sup>, en une seule opération.

### **2.6. Dans le seul secteur NI**

- Les installations, équipements et constructions légères et démontables à vocation touristique, économique en lien avec les activités liées à la mer.

### **2.7. Dans le seul secteur Nt**

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en scène 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 sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les réhabilitations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les extensions des constructions sont limitées à 30 % de la surface plancher existante limitée à 40 m<sup>2</sup>, en une seule opération.
- Dans les secteurs littoraux, les constructions inscrites situées à moins de 18 mètres de la limite du rivage de la mer, existant à la date d'approbation du présent PLU, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation sans générer de surface supplémentaire. Dans ce cas, toute extension est interdite.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### **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**

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

#### **ARTICLE N 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales et nationales et le service instructeur de Petit-Bourg.

- 6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :
  - 35 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN1 la plus rapprochée;
  - 16 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.
- 6.2 Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 18 mètres de la limite du rivage de la mer permettant notamment de satisfaire à l'aménagement d'un sentier littoral conformément aux dispositions de la loi Littoral.
  - 6.2.1 Dans les secteurs NI & Nerl, ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions légères
- 6.3 Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou de pieds de talus.

#### **ARTICLE N 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'une unité foncière bordée par trois voies ou emprises publiques, celle de ses limites qui est la seule jouxtant une propriété privée est considérée, non pas comme une limite de fond de parcelle, mais bien comme une limite séparative latérale.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont exclus de l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le service instructeur de la commune de Petit-Bourg.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de deux mètres (2,00 m) par rapport aux limites séparatives. Cette distance doit être appréciée à partir de la bordure extérieure de l'abri de la piscine s'il est indissociable du bassin à construire, de la margelle ou de la terrasse attenante. Si le bassin est nu, la distance est calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nerl et Ni, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique (gîtes) est limitée à 150m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### **ARTICLE N 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édicules techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que celles destinées à l'accueil et à l'hébergement touristique, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder six mètres (6,00 m) à l'égout de toiture et neuf mètres (9,00 m) au faîtage.

## **ARTICLE N 11. ASPECT EXTERIEUR**

1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.
3. Les toitures des constructions sont apparentes et ont un ou plusieurs versants, la pente principale étant comprise entre 10 et 45°.

## **ARTICLE N 12. STATIONNEMENT**

N'est pas règlementé

## **ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas règlementé

## **ARTICLE N 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le caractère de la zone ne suppose pas de définir de coefficient de biotope.