

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose.

Elle comprend :

- un secteur Ni inondable,
- des secteurs Nh, habités en zone agricole,
- un secteur Nj réservé aux jardins, un secteur Np correspondant à une zone Natura 2000.

Le mur ancien et les constructions du secteur Nh de Sorel ont un intérêt patrimonial particulier. Ils forment donc un secteur à protéger et à mettre en valeur en vertu de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme.

Tout dossier de demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et indiqués au plan des informations utiles, tous les dossiers,
- dans les zones sensibles délimitées au plan des informations utiles, y compris une bande périphérique de 100 mètres de large, les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m<sup>2</sup> et plus,
- dans le reste du territoire les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m<sup>2</sup> et plus.

### **Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans toute la zone, sont interdits :

- toutes les constructions, installations et activités.
- Les changements de destination incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'article 2.

Dans le secteur Nh de Sorel, sont interdits également :

- la création de logement supplémentaire,
- les changements de destination qui nécessitent un raccordement au réseau d'eau potable.

### **Article N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 - Dans toute la zone N excepté les secteurs Ni, Nh, Np et Nj.**

Rappel : Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares. (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).

Nonobstant l'article N.1, sont autorisés :

- les exploitations forestières,
- les constructions nécessaires à la gestion de la forêt,
- les services publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les équipements publics,
- les lignes de distribution d'énergie électrique,



- Les activités, extensions et annexes liées à l'aérodrome,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation.
- les constructions et annexes liées au terrain de football existant.
- les clôtures, elles ne sont pas réglementées.

## **2.2 - Dans le secteur Ni**

Rappel : L'édification des clôtures est réglementée et soumise à déclaration préalable dans tout le secteur (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).

Dès lors qu'elle n'est pas interdite par l'article N.1, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'être autorisée est soumise à l'accord préalable de la Direction Départementale de l'Equipeement et de l'Agriculture.

Nonobstant l'article N.1, sont autorisés :

- Les activités, extensions et annexes liées à l'aérodrome,
- les services publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- les équipements publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- les lignes de distribution d'énergie électrique,
- les clôtures qui ne gênent pas l'écoulement des eaux,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation.

## **2.3 - Dans les secteurs Nh**

Rappels :

- Les démolitions des constructions et du mur de Sorel sont soumises à autorisation en application des articles L.123.1-7° et R. 421-28 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est réglementée et soumise à déclaration préalable dans tout le secteur (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).

Nonobstant l'article N.1, sont autorisés :

- les extensions des constructions existantes,
- les annexes des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions existantes compatibles avec les zones habitées,
- les services publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les équipements publics,
- les lignes de distribution d'énergie électrique souterraines,
- les clôtures,
- la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite en respectant les règles des articles 10 et 11.

Dans le secteur Nh de Sorel, les extensions, annexes et changements de destination autorisés ne devront pas entraîner la création de logement supplémentaire.

## **2.4 - Dans le secteur Nj**

Rappel : L'édification des clôtures est réglementée et soumise à déclaration préalable dans tout le secteur (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).

Nonobstant l'article N.1, sont autorisés :

- Un abri de jardin unique par unité foncière. Cet abri ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup> et les extensions éventuelles ne sont autorisées que dans la mesure où la superficie totale de la construction ne dépasse pas les 10 m<sup>2</sup>,
- une serre unique par unité foncière. Cette serre ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup> et les extensions éventuelles ne sont autorisées que dans la mesure où la superficie totale de la construction ne dépasse pas les 10 m<sup>2</sup>,
- les clôtures,
- les services publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les équipements publics,
- les lignes de distribution d'énergie électrique souterraines.

## **2.5 - Dans le secteur Np**

Rappel : Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares. (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).

Nonobstant l'article N.1, sont autorisés, s'ils ne peuvent être implantés en d'autres lieux :

- les constructions nécessaires à la gestion de la forêt,
- les services publics,
- les équipements publics,
- les services d'intérêt collectif,
- les lignes de distribution d'énergie électrique,
- les clôtures, elles ne sont pas réglementées.

### **Article N.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les accès et voiries nouvelles devront respecter la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation

Les accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile...

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

### **Article N.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **4.1 - Alimentation en eau**

##### Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Dans le secteur Nh de Sorel, si le réseau existant est insuffisant, l'opération nouvelle pourra être interdite.

### Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

## **4.2 - Assainissement**

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle, même en cas d'assainissement individuel.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

L'usage de techniques alternatives d'infiltration ou de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

### Eaux usées domestiques

Sont classés en secteurs d'assainissement individuel : les hameaux de Sorel et du Temple, le nord de la route d'Etion et tous les secteurs agricoles et naturels.

Tous les autres secteurs bâtis ou à bâtir sont classés en assainissement collectif.

Dans tous les secteurs classés en assainissement collectif, pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire par tout moyen, y compris une pompe de relevage ou de refoulement individuelle.

Dans les secteurs classés en assainissement individuel, L'installation individuelle est obligatoire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur. Le SPANC a en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

### Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

## **4.3 – Electricité et téléphone**

Les branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Dans les secteurs Nh, les lignes seront souterraines ou dissimulées en façade.

## **Article 1N.5 - Superficie minimale des terrains**

Dans les secteurs d'assainissement individuel, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

### **Article N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

### **Article N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative.

Quand la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

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

Néant.

### **Article N.9 - Emprise au sol des constructions**

Néant.

### **Article N.10 - Hauteur maximale des constructions**

Dans le secteur Nj :

La hauteur des abris de jardins et des serres autorisés, mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 2.20 mètres.

Dans le secteur Nh :

- La hauteur des extensions autorisées doit être au maximum celle de la construction agrandie.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 2.20 mètres.

### **Article N.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### ***Dispositions générales***

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

- Les éléments techniques installés sur les constructions seront de la couleur de l'élément qui les supporte.
- Les transformations et les extensions des maisons anciennes devront respecter le bâti traditionnel.
- D'autres implantations, couleurs ou formes que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant le développement durable : économies d'énergie, récupération d'eau, matériaux sains et naturels...

### **Toitures**

#### Dans toute la zone :

- Les châssis de toit type "velux" seront encastrés, sauf impossibilité technique.
- Les panneaux solaires sont autorisés. Sur toiture neuve ou refaite, ils seront obligatoirement en encastré.

#### Sont interdits :

- tous les types de tôles sur les constructions principales,
- les tôles ondulées et les bacs aciers sur annexes,
- les toitures terrasses non végétalisées.

Dans les secteurs Nj et Np, Les toitures seront de teinte schiste.

#### Dans les secteurs Nh :

- Les toitures seront de teinte schiste, elles auront un aspect semblable à l'ardoise de forme rectangulaire.
- Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.

### **Parois extérieures**

#### Dans toute la zone :

- Les teintes s'accordant de manière harmonieuse avec les paysages ruraux et boisés environnants sont préconisées.
- Dans la forêt, les constructions seront en bois ou recouvertes de bardages de bois de teinte foncée.

#### Sont interdits :

- tous les types de tôles sur les constructions principales,
- les tôles ondulées et les bacs aciers sur annexes,
- le blanc et le blanc cassé,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.

#### Dans les secteurs Nj et Np :

- Les constructions seront en bois ou recouvertes de bardage bois.

#### Dans le secteur Nh :

- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre seront conservées sans crépi.
- La mise en enduit ou en peinture des façades en pierre est interdite.
- Les façades en pierre recouvertes d'enduit seront dès que possible remises à nu.
- Les enduits extérieurs seront de ton pierre locale.
- Les bardages des habitations sont uniquement autorisés en bois ou en ardoise.

**Volets roulants**

La pose des volets roulants est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- les rails de guidages des volets devront être posés contre la menuiserie de la fenêtre. Ils ne devront en aucun cas être posés dans l'alignement du nu du mur.
- les coffres des volets seront si possible intégrés au bloc fenêtre. Si la fenêtre n'est pas changée, ils seront encastrés dans l'épaisseur du mur pour éviter toute saillie sur la façade.
- Les rails, coffres et volets roulants seront d'une couleur uniforme identique à celle de la fenêtre.

**Clôtures sur voies****Dans les secteurs Nj et Nh**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les parties pleines des clôtures de toutes natures, des murs et des murs bahuts, mesurées à partir du terrain naturel, ne devront pas dépasser 0.60 mètre de haut.
- Le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les parties pleines comme pour les parties ajourées ou les grillages.
- Les grillages seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales (charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...)
- Les murs en pierre seront conservés.
- Pour les murs, les enduits extérieurs seront de ton pierre locale.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les éléments préfabriqués en ciment (ensembles constitués de plaques et poteaux) sont interdits.

**Article N.12 - Réalisation d'aires de stationnement**

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

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

**Article N.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les zones de stockage et de dépôts seront doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

**Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Néant.



## **TITRE VI - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Il s'agit des terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L123.17, L230.1 à L230.6 du code de l'urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage fin perpendiculaire.

### **Article L123-17**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### **Article L230-1**

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### **Article L230-2**

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### **Article L230-3**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2,

le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L230-4**

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

#### **Article L230-4-1**

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquérir dans ces délais.

#### **Article L230-5**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L230-6**

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.