

ZONES N des P.L.U.

TEXTE APPLICABLE :

- articles R. 123-8 et R. 123-9 du code de l'urbanisme

CHAMP D'APPLICATION :

- Les zones naturelles et forestières d'une commune peuvent être classées en « zones N » dans le plan local d'urbanisme (P.L.U.)

OBJECTIFS :

- La protection des secteurs de la commune, équipés ou non, en raison :
 - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière,
 - soit de leur simple caractère d'espaces naturels, afin de conserver un équilibre entre zones urbanisées et zones naturelles

PROCEDURE :

- Le PLU est élaboré à l'initiative de la commune
- L'Etat est associé à cette élaboration, sur sa demande ou à l'initiative du maire.
- Les associations agréées de protection de l'environnement et les associations locales d'usagers agréées sont consultées chaque fois qu'elles le demandent pendant l'élaboration du PLU (art. L121.5 et R123.16 du Code de l'Urbanisme).
- Certains PLU doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale (art. L. 121-10 et R. 121-14 du code de l'urbanisme) : contenu plus détaillé du rapport de présentation, procédure spécifique d'avis de l'Etat sur l'évaluation environnementale et sur l'incidence du projet de P.L.U. sur l'environnement.
- Le PLU est soumis à enquête publique puis approuvé par délibération du conseil municipal.

EFFETS DU CLASSEMENT :

- Le règlement de la zone détermine les occupations et utilisations du sol interdites.
- Le PLU doit limiter très strictement la constructibilité des zones N en fonction du type de protection qu'elles requièrent selon leur nature, le maintien du caractère naturel de ces zones étant impératif.
- Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Des périmètres peuvent être délimités dans lesquels les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol pourront être transférées à d'autres terrains en vue de favoriser un regroupement des constructions.
- L'effet du classement suit le territoire concerné en quelque main qu'il passe.

COMMENTAIRES :

- Le PLU doit être compatible avec un certain nombre de documents de niveau supérieur, dont notamment : la loi littoral, Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), charte de parc naturel régional, Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, Schéma de Développement Commercial, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).
- Le P.L.U. est un document opposable aux tiers.