

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone **N** recouvre des espaces à dominante d'espace naturel.

La zone N comprend :

- un secteur Nap comprenant des sous-secteurs Nap1 et Nap2 relatif à une aire d'accrobranche
- un secteur NI relatif à des zones de loisirs et de campings existants
- un secteur Nf relatif à la fondation de la Navarre
- un secteur Ns de protection stricte relatif à la zone humide de l'Estagnol
- un secteur Np relatif à des bâtiments ou ensembles de bâtiments présentant un intérêt patrimonial (Ancien couvent de Montbel, la Grise)
- un secteur Nj relatif à des jardins urbains
- un secteur Nt composé d'un unique sous-secteur Nt2 relatif à un espace d'hébergement touristique de taille et de capacité limitée.

Par décision du tribunal administratif de TOULON, en date du 14 janvier 2016, les sous-secteurs Nt1 et Nt3 ont été annulées.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.1. En zone N (hors secteurs Nap2, Nj et Ns)

2.1.2. L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que les bâtiments justifient d'une existence légale ;
- de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière ;

2.1.3. Les constructions d'annexes des bâtiments à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU :

- dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, au sens de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses) ;
- à condition qu'elles ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation

- (support de l'annexe) ;
- à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

2.1.4. Les ouvrages techniques, aires de stationnement ouvertes au public et les bâtiments et installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, les abris et les installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2.1.5. Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.1.6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve des dispositions de l'article L 111-3, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.2. En secteur NI

En plus du 2.1. les occupations et utilisations du sol nécessaires aux campings et aux autres activités de sports et de loisirs existants à condition de s'inscrire harmonieusement dans le site.

2.3. En secteur Nf

En plus du 2.1. les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipements publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, éducatif, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone.

2.4. En secteur Np

En plus du 2.1. l'extension limitée des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme dans la limite de 10% de la surface de plancher existante au PLU approuvé, sous réserve que les bâtiments bénéficient d'accès sécurisés et qu'ils soient raccordés à un dispositif d'assainissement répondant à la réglementation en vigueur.

2.5. En secteurs Nj

Les aménagements légers (cheminements piétonniers, cyclables, sentes équestres, abris pour animaux...), installations sanitaires, constructions et installations (point accueil, bassins ...), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

2.6. En secteur Nap1

Les aménagements légers (cheminements piétonniers, cyclables, sentes équestres, abris pour animaux, théâtre de verdure, balisage de sentiers, courses d'orientation ...) et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de parc accrobranche (point accueil,...) et de théâtre de verdure à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.7. En secteur Nap2

Les aménagements légers (sentiers piétonniers, balisage de sentiers, courses d'orientation) et les installations techniques nécessaires aux activités de parc accrobranche à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.8. En secteur Nt

En plus du 2.1.

- Les piscines à condition qu'elles soient nécessaires aux activités touristiques ou de loisirs.
- En secteur Nt2, les constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique à condition que la surface de plancher totale de la zone n'excède pas 600 m² et que les installations s'insèrent harmonieusement dans le site.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...
Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie doivent être privilégiés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans la zone N, y compris les secteurs Nf, Np, Nt, NI, Nap1 et Nap2 les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15m de l'axe des routes départementales
- 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes sont admises :

- pour les piscines dont le recul est ramené à 2 m
- Pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité

6.2. Pour le secteur Nj, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.3. Pour le secteur Ns

Sans objet

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans la zone N (hors secteurs Ns et Nap2 et Nj) la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- pour les piscines dont le recul est ramené à 2 m.
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les annexes dont l'implantation est possible en limites séparatives si leur hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit n'excède pas 3,20 m.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

7.3. Pour le secteur Nj, les constructions doivent s'implanter à 2 m minimum des limites séparatives.

7.4. Pour les secteurs Ns et Nap2
Sans objet

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

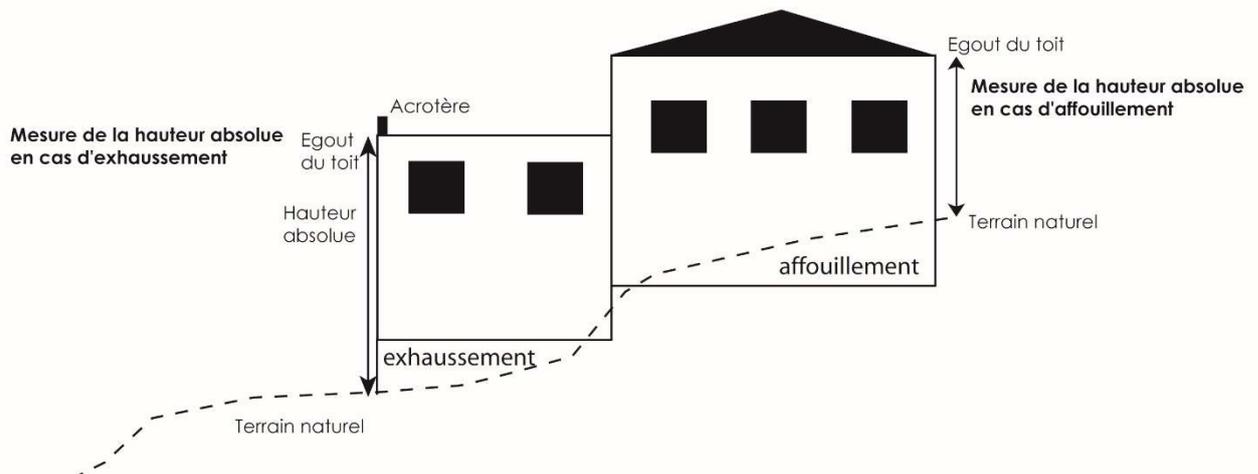
Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



10.2. La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- **en N (y compris Nj, hors Ns, Nap, Nf et Np, Nt)**, 7 m de hauteur absolue à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette hauteur ne peut excéder 3,20 m pour les annexes.
- **en Nap1**, 3 m de hauteur absolue à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **en Nf et Np**, 9 m de hauteur absolue à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **en Nt**, 3 m de hauteur absolue pour les HLL, 6 m de hauteur absolue à l'égout du toit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **en Nap2**, non réglementé

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les vérandas sont autorisées. Les dispositions règlementaires de l'article 11 relatives aux couvertures et aux façades ne s'appliquent pas à ce type de construction dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

Implantation

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

Modification et extension de bâtiments existants :

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissements, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront eux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un simple grillage sans mur bahut, d'une hauteur maximale de 2m doublée d'une haie vive de même hauteur.

Dans le cas d'un espace public, les clôtures pourront être constituées par un mur bahut de 0,50m environ surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Les brise-vue sont interdits.

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.