

## ZONE N

### Caractère de la zone :

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages.

Elle comprend un secteur Na, de taille et de capacité d'accueil limitées, autorisant l'extension limitée de l'habitat existant.

Elle comprend un secteur NL, à vocation de pôle environnemental destiné à recevoir des équipements culturels, de loisirs, de tourisme, de sport et du camping.

Elle comprend un secteur Ni soumis à des risques d'inondation.

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

#### **1. En zone N :**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

Pour les constructions à usage d'habitation existante si elles ont une existence légale :

- Les clôtures.
- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- En cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des habitations existantes.
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup>, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher (seuil non renouvelable) et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 150 m<sup>2</sup>.
- La surface de plancher des bâtiments clos ou des parties de bâtiments clos aménagés en vue du stationnement des véhicules est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales (constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière).

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 15 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## **2. En secteur Ni :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

## **3. En secteur Na :**

Pour les constructions à usage d'habitation, existantes et légales :

- Les clôtures.
- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- En cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des habitations existantes.
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, existantes à la date de d'approbation du PLU à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 50% de la surface de plancher et si la surface de plancher finale, extension comprise est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.
- La surface de plancher des bâtiments clos ou des parties de bâtiments clos aménagés en vue du stationnement des véhicules est limitée à 80 m<sup>2</sup>.
- Les travaux ne créant pas de la surface de plancher peuvent être réalisés sans être attenants à l'habitation existante.
- Les piscines.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 15 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## **4. En secteur NL :**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, existantes et légales :

- Les clôtures.
- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- En cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des habitations existantes.

- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, existantes à la date de d'approbation du PLU à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et si la surface de plancher finale, extension comprise est inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.
  - La surface de plancher des bâtiments clos ou des parties de bâtiments clos aménagés en vue du stationnement des véhicules est limitée à 60 m<sup>2</sup>.
- b) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- d) Les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.
- e) Les constructions et équipements à vocation culturelle, de loisirs, de tourisme ou de sport, les résidences de loisirs et Habitation Légères de Loisirs.
- f) Les camping et les constructions et équipements nécessaires à cette activité.
- g) Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 15 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### 1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...
- Dans tous les cas les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- Est interdite la création de nouveaux accès sur la RD 43.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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.

#### 2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies ouvertes à la circulation publique répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

- Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défensive contre les incendies, la protection civile et le brancardage.
  - Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
  - Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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.
3. Les voiries piétonnes et cyclistes doivent avoir une largeur comprise entre 1.50 m et 3 mètres.
4. Conditions particulières concernant les portails en **secteur Na** :
- Les portails devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, les murs de clôture de part et d'autre du portail seront en pans coupés à 45°.

#### **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

##### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du Service des Eaux.

##### 2. Assainissement

- Eaux usées

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques. (Conformément aux annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet si ils existent. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dimensionnement des ouvrages devra être réalisé en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer.

### 3. Électricité, Téléphone

La création des réseaux d'électricité et de téléphone depuis les voies publiques jusqu'aux constructions doivent être enterrées.

Sur voie publique, quand le réseau EDF basse tension existe, le réseau TELECOM doit utiliser les supports existants. Les supports des réseaux des TELECOM sur voie publique doivent être en bois.

### 4. Citernes de gaz et gas-oil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 1. Par rapport à la voie rapide Brignoles-Cuers RD 43 :

- en dehors des espaces urbanisés, les marges de recul des constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme soit 75 mètres de l'axe de la voie rapide Brignoles-Cuers RD 43 ;
- les constructions situées dans les espaces urbanisés devront respecter les marges de recul suivantes sauf en cas de marge de recul complémentaire portée au plan :
  - 35 mètres de l'axe de la RD 43 pour les habitations ;
  - 25 mètres de l'axe de la RD 43 pour les autres constructions ;
- des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et agrandissement de constructions préexistantes et pour les exceptions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

### 2. Par rapport aux autres voies, sauf marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de:

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations approuvés antérieurement.

### 3. Les clôtures doivent respecter un recul de 1 mètre par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

### 4. Ces règles ne sont pas applicables dans le cas des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

---

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

---

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

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

1. Conditions de mesure
  - Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
  - Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
2. Hauteur absolue
  - La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 m.
  - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
  - La hauteur maximale des transfos ou locaux techniques, mesurée du sol naturel à l'égout des couvertures de toutes façades, ne devra pas dépasser 3 mètres. Les autres constructions ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.

---

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

---

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2. Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

a) Pentes

- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées.
- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées.

b) Couvertures

- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes canal ou romanes de la même couleur que les tuiles environnantes.
- Les tuiles plates mécaniques et les plaques fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

c) Souches

- Elles doivent être simples sans couronnement et sans ornementation.
- Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.
- Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souche trop grandes.

2.2. Les façades

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

2.3. Couleurs

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et respecter les couleurs dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant.
- Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou recevront un badigeon qui ne sera pas de couleur vive. Le gris est interdit sur de grandes surfaces. Les menuiseries et ferronneries seront peintes.

2.4. Les clôtures

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.
- Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).
- Les murets de 0,60 m de hauteur au maximum avec grillage sont autorisés. Des grilles métalliques en fer forgé constituées d'éléments verticaux simples pourront remplacer le grillage.
- Les clapiers ou pierriers en limite séparative entre propriétés privées ne devront pas être détruits et seul un grillage y sera autorisé pour se clôturer.
- Les panneaux en béton moulé dits décoratifs sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

2.5. Les portails

- Ils comporteront un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux clôtures et s'ouvriront vers l'intérieur des propriétés.
- Les piliers enduits ou en pierre destinés à supporter les portails sont autorisés.
- Les murs pleins en pierres de pays apparentes sur ce retrait peuvent être autorisés sous réserve de ne pas excéder 2 mètres de hauteur et de respecter les prescriptions de l'article N 3-1.

## **ARTICLE N 12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies : Il doit être aménagé sur le terrain les emplacements de stationnement nécessaires aux besoins des constructions.
2. Il sera prévu pour les constructions à usage d'habitation 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 2 places minimum par logement.
3. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

1. Conformément à l'article R.421.2 du code de l'urbanisme le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier comportera notamment les travaux extérieurs à celles-ci, les plantations maintenues, supprimées ou créées. Un état des végétaux existants à préserver et à planter, il sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol et à la région. Il est demandé au minimum deux arbres de haute tige par logement.
3. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toute demande de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).