

# ZONE **N**

## *Caractère de la zone*

« La zone « N » représente la délimitation des zones naturelles à protéger notamment en raison du caractère des espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques, ou encore de l'existence d'une exploitation forestière.

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée.  
Seules les extensions des habitations existantes sont autorisées.

La zone N comporte cinq secteurs :

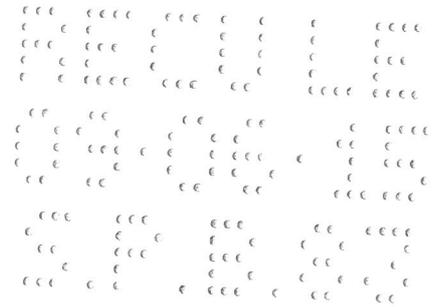
**Ni2** : secteur soumis au risque inondation dû à son inscription au sein du lit majeur de l'Issole.

**Nr** : secteur soumis au risque retrait et gonflement d'argiles.

**Nrb** : secteur soumis au risque de mouvement de terrain avec chute de blocs et de pierres.

**Nri1** : secteur soumis au risque retrait et gonflement d'argiles, strictement inconstructible dû à son inscription au sein du lit moyen de l'Issole ;

**Nri2** : secteur soumis au risque retrait et gonflement d'argiles, et au risque inondation dû à son inscription au sein du lit majeur de l'Issole.



---

**Titre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

ZONES **N**

# ZONE N



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

Dans la zone N ainsi que dans ses secteurs, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Le secteur Nrb est strictement inconstructible.

En secteur Nri1 et Nri2 les remblais sont interdits.

En secteur Nri1 sont également interdits les affouillements, exhaussements et changements de destination.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

*Pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs : Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens. (en référence à l'article R111-2 du code de l'urbanisme)*

### 1. Pour l'ensemble de la zone N et du secteur Nr :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions relatives à l'article N 11.
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et qu'elles aient été légalement autorisées.
- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.
- La surface de plancher, aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres, est limitée à 80 m<sup>2</sup> par logement.
- Les constructions existantes à usage d'habitation, et leurs extensions, édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

### 2. Dans le secteur Nri1 :

- Les travaux de création et de mise en place d'infrastructures publiques et de réseaux (eau, énergie, télécommunication) nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que leurs équipements sont autorisés aux conditions de prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité au risque de mouvement de terrain ou d'inondation et de permettre un fonctionnement normal, tout en n'aggravant pas le risque ;
- Les remblais à conditions d'être liés à des opérations autorisées ;
- Les clôtures permettant la transparence hydraulique ;
- La plantation de cultures arbustives, à condition de les orienter dans le sens du courant ;
- Les plantations permanentes arboricoles et viticoles ne constituant pas un obstacle à l'écoulement des eaux ;

- Les extensions des constructions existantes en surélévation.

### **2. Dans les secteurs Ni2 et Nri2 :**

- La création d'aires de stationnement au niveau du terrain naturel à condition que celui-ci soit équipé de dispositif anti-empotement des véhicules ;
- Les remblais à conditions d'être liés à des opérations autorisées ;
- Les clôtures permettant la transparence hydraulique ;
- Les cultures de plein champ, à l'exclusion des cultures hors sol ;
- Les cultures annuelles, pacages et replantations (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes, et la plantation de cultures permanentes herbacées ;
- La plantation de cultures arbustives, à condition de les orienter dans le sens du courant ;
- Les plantations permanentes arboricoles et viticoles ne constituant pas un obstacle à l'écoulement des eaux ;

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

### **1. ACCES**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 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 dimensions, formes et caractéristiques des nouvelles voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme 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 envisagées.

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

### **1. EAU POTABLE**

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

## 2. ASSAINISSEMENT

### a) EAUX USEES

- L'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Pour ce faire, 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.
- Le règlement du SPANC intercommunal validé par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Val d'Issole s'applique sur l'intégralité de la zone Udr.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

### b) 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.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il sera exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

## 3. LES CANAUX D'IRRIGATION

- Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

## ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

1. Conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à 75 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 43. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public.
2. En dehors des axes soumis aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
  - 20 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 12;
  - 12 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
3. Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, et de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
4. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

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

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

2. Toutefois sont autorisées :

- La construction des piscines couvertes ou non doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les restaurations ou reconstructions, après sinistre de moins de 10 ans, d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de 3 mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

**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.

⇒ voir en annexe : méthode de calcul

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumises à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

### a) CLOTURES

- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 20 février 2012.**
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), ençuite des deux côtés et de la même teinte que le bâtiment principal, ou en pierre sèche ; elles seront doublées de haie vive.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont autorisés et seront enduits des deux côtés ou en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation et seront ainsi en retrait de 2 mètres par rapport à la limite de la voie
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### b) INSCRIPTIONS PUBLICITAIRES

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade.

### c) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la toiture.

### d) ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

### e) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

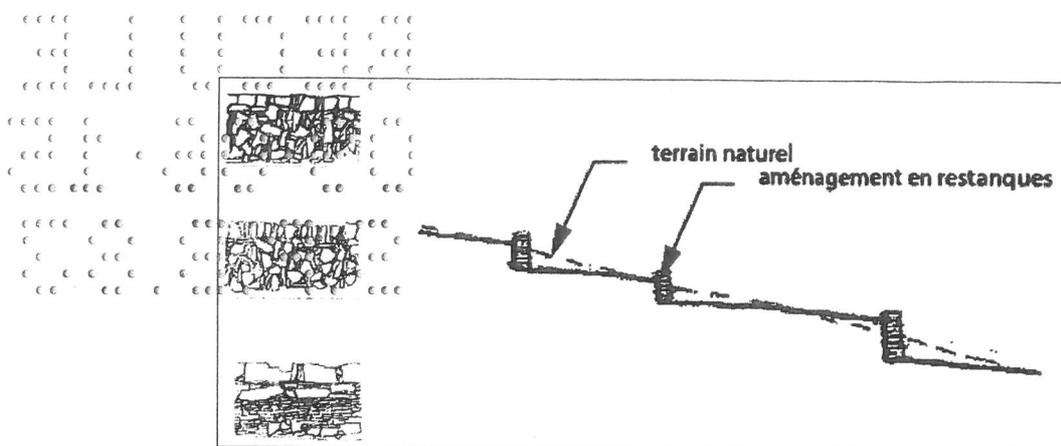
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

### f) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

- Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.
- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle.

### g) MURS DE SOUTÈNEMENT ET RESTANQUES

- Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.
- La hauteur des murs de soutènement et restanques sera limitée à 2 mètres afin d'éviter les terrassements démesurés.



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

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

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

1. Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
3. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014