

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone N correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger 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 caractère d'espace naturel.

Dans la zone N des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) ont été délimités en application du L123-1-5 titre II 6° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs les extensions des constructions peuvent être autorisées à 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. Ils sont identifiés par le zonage Nh.

La zone N comporte par ailleurs un secteur Ni1 qui correspond à des terrains situés dans le lit moyen de l'Issole et un secteur Ni2 qui correspond à des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tels qu'identifiés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var. qui correspond à des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var.

Au regard de leur situation et de leur risque potentiel d'inondabilité, ces secteurs font l'objet d'occupations et utilisations du sol autorisées plus restrictives. En outre, il est précisé que dans ces secteurs les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N2. Toutes nouvelles constructions et installations sont interdites dans le secteur Ni1 hormis celles définies à l'article N2. Sont également interdits dans ce secteur les affouillements, exhaussements et changement de destination.

Dans les secteurs Ni1 et Ni2 les remblais sont interdits

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N et à l'exclusion des secteurs Ni1 et Ni2, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans le secteur Nh seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- l'extension des constructions à usage d'habitation légalement existantes et de leurs annexes, à la condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et que la surface de plancher totale (extension comprise) n'excède pas 250 m².
- les piscines à la condition d'être construites sur une parcelle supportant une construction à usage d'habitation

Dans le secteur Ni1 seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- les clôtures, à la condition qu'elles permettent une transparence hydraulique
- les plantations, à la condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux

- les extensions des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, à la condition d'être réalisées en surélévation

Dans le secteur Ni2 seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- l'extension des logements servant de siège physique bâti à l'exploitation agricole, à condition qu'il soit nécessaire à l'exploitation agricole et sous réserve de réduire le risque, d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la population exposée
- l'extension des bâtiments techniques, à la condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole
- les serres, à la condition d'être implantées sans exhaussements de terrain et dans le sens du courant
- les clôtures, à la condition qu'elles permettent une transparence hydraulique
- les plantations, à la condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux

Dans le secteur Ni2h seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- l'extension des constructions à usage d'habitation légalement existantes et de leurs annexes, à la condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que la surface de plancher totale (extension comprise) n'excède pas 250 m², et sous réserve de réduire le risque, d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la population exposée
- les piscines à la condition d'être construites sur une parcelle supportant une construction à usage d'habitation

Dans les secteurs Ni1, Ni2 et Ni2h, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

ARTICLE N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

A. 4.1. Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

A. 4.2. Électricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article N2 ou à un usage agricole sont interdits.

A. 4.3. Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

ARTICLE N 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 – Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 15 ;

- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2 - Des implantations différentes des 5.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5.3 – Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et permettant l'accès aux constructions, doivent être implantés respectant un retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu.

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

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

ARTICLE N 8 - Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Nh et Ni2h, l'emprise au sol des éventuelles extensions des constructions légalement existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les autres zones et secteurs, cet article n'est pas réglementé

ARTICLE N 9 - Hauteur maximale des constructions

9.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

9.2 - Hauteur absolue :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées en zone Nh et Ni2h, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, conformément aux dispositions de l'article R. 111-21.

ARTICLE N 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

ARTICLE N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

ARTICLE N 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé