

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, 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 ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle comprend 6 sous-secteurs :

- *Le sous-secteur Nb correspond à des espaces bâtis localisés en dehors de la zone urbaine agglomérée. Ce sont des secteurs restreints (en taille et capacité d'accueil) pouvant accueillir quelques constructions nouvelles, par comblement des espaces libres existants à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*
- *Le sous-secteur Ng couvre le golf existant.*
- *Le sous-secteur Nh correspond aux différents hameaux situés sur le territoire communal dont Chaume, Blais, Ramatuelle, Peissonel, Les Espérifés, et Carete. Leur morphologie urbaine ainsi que leur caractère patrimonial et architectural doivent être également préservés.*
- *Les sous-secteurs NL correspondent à la zone naturelle réservée aux équipements touristiques et de loisirs du camping des Ombrages (NL1) ainsi que la zone naturelle des Etangs réservée aux aménagements de loisirs (NL2);*
- *Le sous-secteur Nr intègre la Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures ;*
- *Le sous-secteur Nt correspond aux zones de sensibilité notable pour la tortue d'Hermann.*

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations de sols, à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

La zone N comprenant tous les sous-secteurs :

- les aménagements, ouvrages, installations, constructions liés et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés ;

La zone N comprenant tous les sous-secteurs à l'exception du sous-secteur Nt :

- Les travaux de construction d'aménagement et d'installation liés aux infrastructures d'intérêt général ;
- Les aménagements et constructions liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles et forestières sans création de surface de plancher ;
- Les aménagements et installations légers liés et nécessaires à l'exercice de loisirs de pleine nature ;
- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial, cadastré lors de la révision du plan cadastral de 1951, sous réserve de respecter le volume et l'aspect extérieur d'origine ;
- Les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux occupations autorisées dans la zone ;
- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

Dans la zone N à l'exception des sous-secteurs Nh, Nr, Ng, NL, Nt :

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, de plus de 50 m², cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus, la surface de plancher nouvelle créée ne devra pas excéder 60m².

Dans le sous-secteur Nb :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, et les piscines, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que leur surface de plancher, y compris après extension, n'excède pas 170 m².

Dans le sous-secteur Ng :

- Les aménagements et installations sportives nécessaires à la pratique du golf ;
- Les installations et constructions techniques nécessaires à l'entretien et à la gestion des installations sportives golfiques en excluant toute création de surface de plancher liée :
 - . à l'habitation,
 - . à l'hébergement hôtelier,
 - . aux bureaux,
 - . aux commerces,
 - . à l'artisanat,
 - . à l'industrie,
 - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux installations et infrastructures autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne dénaturent pas la morphologie urbaine ainsi que les caractéristiques patrimoniales des hameaux existants.

Dans les sous-secteurs NL :

- Dans le secteur NL1 :
 - . les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des camping-caravaning, de caravanes et de camping sur les terrains prévus à cet effet ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol qui lui sont indispensables.
- Dans le secteur NL2 :
 - . Les constructions et installations liées aux activités de sports et loisirs (les aménagements de plages, les aires de jeux, les aires de sport, les sanitaires et les vestiaires) ;
 - . Les constructions et installations liées aux équipements touristiques à l'exception de tout hébergement.

Dans le sous-secteur Nr :

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, de plus de 50 m², cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus, la surface de plancher nouvelle créée ne devra pas excéder 60m².

Dans le sous-secteur Nt :

- les travaux de construction d'aménagement et d'installation liés aux infrastructures d'intérêt général ;
- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

- les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux occupations autorisées dans la zone ;

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N 4 –DESERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres.

Dans le sous-secteur Nh uniquement :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques ainsi que des voies et impasses privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit à l'alignement des bâtiments existants lorsqu'un espace vert ou une cour borde les voies, emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Dans le sous-secteur Nh uniquement :

1- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ou bien à une distance au moins égale à 4m.

2- Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle, ou bien à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment H/2, sans être inférieur à 4m.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le seul secteur Nb :

8.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 8% de la superficie du terrain. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe 8.1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

8.3 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt général.

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE N 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

Dans le sous-secteur Nh uniquement :

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hauteur absolue :

- Pour une construction située en façade sur rue : la hauteur maximale à l'égout du toit sera égale à celle du bâtiment le plus haut de la façade sur rue concernée ;
- Pour une construction située en cœur d'îlot : la hauteur maximale à l'égout du toit sera égale au bâtiment voisin le plus élevé.

Dans le sous-secteur Nb uniquement :

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 5 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faitage initial ne peut être dépassée.

ARTICLE N 10 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales pour l'ensemble de la zone N comprenant tous les sous-secteurs :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le sous-secteur Nb :

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.

Sont interdits :

- L'utilisation des tuiles plates,
- L'utilisation des toits en polychlorure de vinyle, en fibre de ciment ou tôles ondulées,
- Les imitations de matériaux, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de fabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les façades des immeubles seront enduites et teintées dans les couleurs données par la palette de couleurs dont les échantillons sont déposés en Mairie.

Pour le sous-secteur Nh :

Couvertures :

- Les pentes et les orientations des toitures ne devront pas être modifiées.
- Les pentes et les orientations des toitures des nouvelles constructions devront être harmonisées avec les constructions avoisinantes.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels. Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles se situent à un minimum d'1 mètre en retrait de la génoise et dans le respect du volume d'une toiture traditionnelle.

Façades

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible de la voie publique en façade.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles doivent être intégrées à l'ensemble de la façade.

Réseaux divers

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit. Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage et les constructions remarquables à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE N 11 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Dans les sous-secteurs Nb et Nh :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

ARTICLE N 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans le sous-secteur Nb uniquement :

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 80% de l'unité foncière et comporter au moins un arbre de haute futaie par 200 m² du terrain d'assiette du projet.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Dans les espaces d'agrément sont autorisés :

- Il pourra être admis la réalisation des accès privatifs, des aires de stationnement jusqu'à deux places maximum pour les constructions à usage d'habitation, en fonction de la configuration et de la superficie de la parcelle.
- Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble

- et conserver la perméabilité du sol existant. Toutefois, et de manière très ponctuelle, il pourra être admis une imperméabilisation du sol (liaisons piétonnes et techniques en sous-sol).
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis.
 - La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

Les alignements d'arbres :

- Les arbres formant les alignements indiqués sur le plan de zonage doivent être maintenus.
- Si pour des raisons phytosanitaires, les arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur. Il n'est pas obligatoire de les remplacer nombre pour nombre mais le principe d'alignement devra être conservé.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE N 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

