

Département du Var

COMMUNE DU CASTELLET



Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER PRINCIPAL

Document n°3

Règlement

MODIFICATION N°10



Cabinet C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83100 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
cl@luyton.fr

PLU approuvé par DCM du 02/06/2009
Modification n°1 - DCM du 06/07/2010
Modification n°2 - DCM du 19/10/2010
Annulée par TA du 10/01/13
Modification Simplifiée n°3 - DCM du 21/03/2011
Modification n°4 - DCM du 28/11/2011
Modification n°5 - DCM du 27/05/2013
Modification simplifiée n°6 - DCM du 17/06/2014
Mise en compatibilité n°7 – février 2014
Modification simplifiée n°8 - DCM du 17/06/2014
Modification n°9 – DCM du 02/02/2015
Modification n°10- approbation DCM du
28/01/2019

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et de la valeur du boisement.

- Des entités paysagères formant l'identité et la qualité environnementale qui sont constituées par :
 - o Les espaces boisés, dont l'espace naturel sensible du Castillon

- La richesse et de l'intérêt écologique de certains milieux naturels :
 - o ZNIEFF du Gros Cerveau
 - o ZNIEFF Gisement à rudistes du Santonien
 - o ZNIEFF Le Vieux Beausset
 - o ZNIEFF Le Grand Vallat

Les dispositions réglementaires prévues pour ces espaces visent ainsi à confirmer et affirmer leur destination et à maîtriser leur évolution pour les secteurs pouvant faire l'objet d'aménagements particuliers.

Cette zone comporte ainsi 5 secteurs :

- Les secteurs correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau potable : Na (périmètre rapproché) et Nb (périmètre éloigné),

- Un secteur Nc réservé :
 - o aux aires de stationnement de véhicules automobiles ouvertes au public,
 - o aux installations classées pour la protection de l'environnement en particulier l'exploitation des carrières, des installations de traitement nécessaires à la valorisation des matériaux de carrières et les activités connexes type centrale d'enrobés, centrales à béton, centre de tri du BTP.

- Un secteur Ne destiné à accueillir les activités liées à l'ouverture au public d'un espace naturel sensible, conformément aux dispositions énoncées dans les articles L-142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Un secteur Ni accueillant des activités de camping, hors activités commerciales.

- Un secteur Nlr de tourisme et de loisirs, destiné à accueillir l'hébergement de plein air, des aires de jeux et de sport ouvertes au public, des équipements publics d'accompagnement (espaces verts publics et jeux, local public d'informations et d'initiative).
Ce secteur est fortement exposé au risque d'incendie de forêt, c'est pourquoi il est nommé avec un indice « r ».

- Le secteur Npr
 - o Il s'agit d'un secteur dans lequel sont implantés des parcs résidentiels de loisirs (PRL).
 - o Une partie de ce secteur Npr est couverte par une trame correspondant à un secteur de risques soumis à des prescriptions spéciales.
 - o Ce secteur est fortement exposé au risque d'incendie de forêt, c'est pourquoi il est nommé avec un indice « r ».

Cette zone comprend des secteurs soumis à l'aléa inondation. Dans ces secteurs, il convient d'appliquer l'article L 123-1.10 du code de l'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou à usage d'activités,
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, hormis dans les secteurs NI, Nlr et Npr,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, hormis les secteurs NI, Nlr et Npr
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, sauf dans les secteurs NI, Nlr et Npr,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, hormis dans le secteur Npr,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les garages collectifs de caravanes, sauf dans le secteur Nc,

Article N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est autorisé ce qui n'est pas interdit à l'article N 1 précédent, notamment :

- Les travaux confortatifs, transformations ou agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que :
 - La construction ne soit pas dans le périmètre hachuré sombre porté au document graphique comme zone de risques, ni dans un rayon de 200 mètres de la station d'épuration et/ou de son extension future, (ou de 100 mètres lorsque celle-ci sera réalisée), ni dans le secteur Na (périmètre de protection rapprochée des forages),
 - L'agrandissement des constructions à usage d'habitation est limité à 40 m², à condition que la construction existante à l'approbation du PLU ait une surface de plancher initiale d'au moins 40 m², et que l'agrandissement n'ait pas pour objet de porter la surface de plancher finale, extension comprise, à plus de 250 m².
 - La construction, si elle est à usage d'habitation, et si elle est située dans les zones d'exposition aux bruits de l'aérodrome, ou dans une bande de 200 mètres, à compter de la chaussée de la RDN8, respecte les normes d'isolation acoustique, soit du plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome, soit de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 au terme duquel la RDN8 est classée voie bruyante.
 - La construction, si elle est située dans un périmètre de trame grisée claire, soit précédée d'une étude géotechnique.
 - La construction soit située en dehors des zones définies en risque fort d'incendie
- Les équipements publics d'infrastructure et les équipements d'intérêt généraux,
- Les constructions liées à la réalisation des «équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la commune ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt général,

- Les modes d'occupation du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du code de l'urbanisme.
- Les installations, constructions liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les terrassements, affouillements et exhaussements nécessités par son exploitation.
- Les piscines et bassins d'agrément, non ouvertes au public, à condition d'être le complément d'une construction à usage d'habitation, les locaux annexes de la piscine (locaux d'entretien, stockage...) ne pouvant dépasser une surface de plancher de 20 m². Il est conseillé d'équiper les piscines de motopompes dans un but de prévention du risque incendie,
- Les abris visant à stocker des outils d'une superficie maximale de 12 m², à condition que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3 mètres, qu'ils soient bâtis en pierre sèche et que la couverture soit réalisée en tuiles de réemploi ou à défaut, de tuiles de type «vieilli»,
- Pour les exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du P.L.U, les travaux, serres et autres, les installations nécessaires à leur conservation, à leur modernisation ou à leur transformation sont autorisées sans qu'ils aient pour effet une extension de la surface du terrain qu'elles occupent.

Dans le secteur Nc :

- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement de véhicules automobiles ouvertes au public, et le stockage de caravanes.
- Les carrières, ballastières, gravières, et dépôts de matériaux, y compris la remise en état et la revégétalisation du site après exploitation.
- Les installations fixes ou mobiles strictement nécessaires ou liées à l'exploitation des carrières, aux stockages d'inertes et aux activités de tri, ainsi que les clôtures.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les dépôts de matériaux du BTP.

Dans le secteur Ne :

Les activités liées à l'ouverture au public d'un Espace Naturel Sensible, conformément aux dispositions énoncées dans les articles L-142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur NI :

L'activité de camping ainsi que les activités qui y sont liées.

Dans les secteurs Nlr et Npr :

Sont soumis à conditions spéciales :

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation admis dans la zone : à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à la condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin 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, brancardage, etc...

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.

La création de nouveaux accès directs liés à des constructions sur les voies suivantes est interdite sur les RDN 8, RD 2, RD 26, RD 226 et RD 559 B.

3.2 Voirie

Les unités foncières 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.

Dans tous les cas, aucune voir automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

3.3 Dans les secteurs Nlr et Npr

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur, et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable :

- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable
- soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

4.1. Assainissement

a) Eaux usées et eaux vannes

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle ou rénovée, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le système retenu soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions des textes réglementaires en vigueur, afin d'éviter tous risques de pollution des eaux superficielles ou souterraines, ou gênes du voisinage.

Toutes dispositions seront prises pour la récupération des huiles et carburants par des dispositifs étanches.

L'évacuation des eaux résiduaires et effluents non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est strictement interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet, ou à défaut, dirigés vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement.

A l'intérieur du périmètre de protection éloignés (Nb) porté au plan, de dispositif d'assainissement envisagé devra être conforme à la réglementation en vigueur, et être soumis soit à l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène, si la servitude n'est pas instituée, soit au respect de l'arrêté instituant la servitude lorsque celle-ci est établie.

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.2 Electricité- Télécommunications

Toute nouvelle création de réseau électrique ou de télécommunications et tout nouveau raccordement à ces réseaux sont interdits sauf s'il s'agit d'équipements publics. Toutefois, les bâtiments à usage d'activités agricoles existants à la date d'approbation du PLU ne sont pas concernés.

Article N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans les secteurs NI, Nlr et Npr, la superficie minimale des parcelles susceptibles de recevoir des installations de camping ne peut être inférieure à 10 000 m².

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A50,
- 75 m de la RDN8
- 35 m de l'axe des RD 26, RD 2, pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 m de l'axe des RD 559 B et RD66
- 25 m de l'axe des autres routes départementales les constructions répondant à une autre affectation.

En aucun cas les constructions ne pourront être situées à moins de :

- 15 m de la limite d'emprise de ces infrastructures,
- 10 m au moins de l'axe des voies ou emprises publiques et des voies privées existantes à modifier ou à créer.

En cas d'élargissement projeté ou de création de voie nouvelle, l'axe et la limite d'emprise de la voie seront déterminés à partir du tracé de la voie projetée.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de restauration et reconstruction ou agrandissement de bâtiments existants.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs Nlr et Npr :

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative d'enceinte des PRL soit au moins égale à 10 mètres.

D= 10 mètres

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants.

Article N 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- b. 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.
- c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur de l'extension doit être sensiblement la même que celle du bâtiment initial.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans les secteurs Nlr et Npr :

- a) La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 4 mètres
- b) Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :
 - Pour les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
 - Dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à 4 mètres

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux :

En aucun cas, les constructions et installations autorisées à l'article N 2 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation d'un site archéologique.

Dans le secteur Npr, la réglementation générale applicable aux PRL doit être respectée (cahier des charges).

2. Dispositions particulières

- Pour des raisons de prévention du risque incendie, les matériaux utilisés pour les enduits et les couvertures doivent être le moins inflammable possible,

- Les volets en PVC sont interdits,

- Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci,

- Le stockage à l'air libre de matériaux et de produits inflammables est interdit,

- Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse,

- En cas de réfection ou de reconstruction de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

- Les clôtures doivent être discrètes.

- Antennes paraboliques :

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime général du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

- Adaptation au sol des constructions :

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel. Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Aucune excavation ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades enterrées par une quelconque excavation.

Les talus de remblais sont interdits. Seules sont autorisées la reconstitution de restanques sur une hauteur totale maximale de 4 mètres et dont chaque murs sont d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Dans le cas de murs de soutènement, l'implantation de la construction devra respecter un recul égal à la hauteur totale du mur de

soutènement.

Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou parement pierre enduits dans des tons « pierre » de la couleur du site.

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.

Dans les secteurs Nlr et Npr :

- Les toitures terrasse sont autorisées.

- Les clôtures doivent être discrètes (haies vives, grillages).

Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, ou des claires-voies. Sur limites séparatives les clôtures peuvent être constituées de haies vives, de grillages sans murs bahuts. La hauteur de la clôture ou du grillage est de 2 m au maximum.

Toutefois certains murs peuvent atteindre la hauteur de 1,80 m dans la mesure où ils font l'objet d'un traitement paysager adéquat soit en pierres sèches, soit arborés, plantés ou ajourés.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » et les portiques d'entrée sont interdits.

Article N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies.

Dans le secteur Nc, il doit être aménagé sur le terrain les emplacements de stationnement nécessaires aux besoins de l'exploitation.

Dans les secteurs Nlr et Npr :

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

2. Pour les terrains aménagés en parc résidentiel de loisirs de camping et de stationnement de caravanes, il est demandé au moins une place par tente, par caravane et par habitation légère de loisirs.

3. Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité avec plantations, à raison d'un arbre pour trois emplacements.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

- Tout terrain de camping ou caravanning créé ou aménagé dans le secteur NI doit comporter au moins 30 % de la surface du terrain en espaces verts et aires de jeux.

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger. Ces espaces sont soumis au régime de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nc:

- Durant l'exploitation, tout espace libéré doit être remis en état.
- Toute décharge sauvage est interdite.

Dans les secteurs Nlr et Npr :

- Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.
- Les arbres et la végétation existants sur les terrains aménagés en parc résidentiel de loisirs, de camping et de stationnement de caravanes doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de constructions doivent être remplacés à raison de 1 pour 1.
- 30 % au moins des terrains de camping, de caravanage ou des parcs résidentiels de loisirs doit être affecté à des aires de jeux où à des espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

L'extension des constructions existantes ne pourra avoir pour effet de porter la surface de plancher des constructions à plus de 250 m².

Dans le secteur NI, la densité pour les terrains de camping – caravaning ne peut excéder 50 emplacements à l'hectare.

Dans les secteurs Nlr et Npr :

La capacité d'accueil des nouveaux terrains de camping ne peut dépasser 50 emplacements à l'hectare. Lorsque ces terrains accueillent des habitations légères de loisirs : le nombre de celles-ci ne peut être supérieure à 35.

Concernant les autres dispositions, la réglementation générale applicable aux PRL doit être respectée (cahiers des charges).