

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle est strictement réservée aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

#### ARTICLE NC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

**Sont autorisées dans l'ensemble de la zone NC à l'exception du secteur NCa :**

- a) Les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole directement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole telle que définie en annexe.
- b) Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole (voir en annexe les critères de définition de l'exploitation agricole).

Dans une bande de 200 mètres mesurée à partir du bord de la chaussée des voies suivantes : autoroute Toulon/Hyères, RN 98, voie ferrée Marseille/ Nice, ces constructions devront présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 au regard duquel l'autoroute et la voie ferrée sont classées en type I et la RN 98 en type II.

Dans une bande de 10 mètres, de part et d'autre des RD 554 et RD 29, l'isolement acoustique à respecter est celui correspondant aux voies bruyantes de type II.

- c) Les installations classées ou non, directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole telle que définie en annexe sur laquelle elles sont envisagées.
- d) Les travaux confortatifs et agrandissements mesurés des constructions existantes à usage d'habitation et d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SHON dont l'édification serait interdite dans la zone à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la SHON de plus de 30% sans que la SHON totale n'excède pas 150 m<sup>2</sup>. (existant+extension)  
Les annexes incluses ou en extension de ces habitations existantes ne devront pas dépasser 60 m<sup>2</sup>.
- e) La reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)
- f) Les équipements d'accueil touristiques annexes aux exploitations agricoles (chambre d'hôtes, gîtes ruraux...) à la condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.
- g) Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abri
- h) Les bâtiments dont la construction est imposée par la réglementation spécifique du camping et qui seraient nécessaires au fonctionnement des services communs et

sanitaires de terrains de camping existants, à condition qu'il n'y ait aucune augmentation de leur capacité d'accueil

- i) Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles et aux occupations du sol visées aux alinéas c, d, e, f et g ci-dessus
- j) Les installations ou ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
- k) Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au POS
- l) Les piscines non couvertes et les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci ;

#### **Sont autorisés dans le secteur NCa :**

- Les aménagements de lignes EDF existantes,
- La construction de lignes EDF nouvelles,
- Les constructions autorisées au 2 à condition toutefois qu'elles soient compatibles avec la présence des lignes EDF et en respectant les gabarits de sécurité.

#### **ARTICLE NC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

##### **Rappels :**

Les demandes défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 ainsi que :

- L'extraction de terre végétale,
- Le camping, le caravanning et le stationnement isolé des caravanes.

#### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE NC 3 – ACCES ET VOIRIE**

###### **1) Accès**

Tout accès direct est interdit sur l'autoroute A 570. En ce qui concerne les RN98, les RD 554, 29, 276, 76, et la déviation de la Crau, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre l'incendie, protection civile,...) .

## **2) Voirie**

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur de la chaussée soit inférieure à 4 mètres depuis la voie ouverte à la circulation publique. Les voies en impasse doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles devront comporter une aire de retournement conformément à l'avis de la D.D.S.I.S.

## **ARTICLE NC 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution publique, si elle dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et après accord des services compétents.

### **2) Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif s'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseaux public d'assainissement :

#### **a) Eaux usées**

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires seront épurées sur place par des dispositifs restituant un affluent épuré, conformément à la réglementation en vigueur et dont l'élimination sera assurée dans les conditions réglementaires

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

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions et des surfaces imperméabilisées seront, par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

#### **c) Réseaux divers**

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés

## **ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, la superficie minimale de terrain ne peut être inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE NC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sauf cas de marge de recul portée au plan, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées aux distances minimales ci-dessous des voies suivantes :

- 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de la voie rapide Toulon – Hyères
- 75 mètres de l'axe de la RN 98
- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 6 mètres minimum de l'alignement des autres voies

Les constructions destinées à usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'implantation édictées au 1 précédent mais la distance minimale est ramenée à :

- 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de la voie rapide Toulon – Hyères
- 75 mètres de l'axe de la RN 98
- par rapport aux autres voies, la distance minimale est de 6 mètres de l'alignement, à l'exception des serres qui pourront être implantées à 3 mètres minimum et des piscines dont les bassins devront respecter un recul minimum de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations ou ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE NC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Les serres peuvent être implantées à 3 mètres des limites séparatives

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non- conformes aux règles énumérées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE NC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes.

## **ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE NC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE NC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

**Modifications et extension de bâtiments existants :**

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissements, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront eux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

**Pour toutes ces constructions :****Implantation :**

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments (s).

**Volumétrie :**

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage

**Clôtures :**

Elles seront constituées d'un simple grillage sans mur bahut, d'une hauteur maximale de 2m doublée d'une haie vive de même hauteur.

**ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**ARTICLE NC 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NC 14 –POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé pour les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Pour les constructions autorisées à l'article NC1.d la SHON maximale ne peut excéder 150 m<sup>2</sup>. Les annexes incluses ou en extension des habitations existantes ne devront pas dépasser 60 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE NC 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.