

CHAPITRE V - ZONE ND

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des espaces qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, de la valeur du boisement et des risques d'inondation.

C'est une zone où toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite.

Elle comprend un secteur NDa correspondant à l'unité paysagère des Barres de Cuers faisant l'objet d'un périmètre de préemption Département au titre des Espaces Naturels Sensibles et dans lequel les créations de carrières sont interdites. Un secteur NDs correspond au périmètre de Notre Dame de Santé et de ses abords. Les berges de cours d'eau et les terrains soumis à des risques d'inondation et à une protection paysagère sont classés en NDi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel :

- l'édification des clôtures autre que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration dans les formes prévues à l'article L.422.2.

- Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 alinéa C du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans.

Les défrichements y sont interdits.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.

1°) Occupations et utilisations du sol notamment admises :

2.1. - Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liées et nécessaires au maintien et au développement des activités agrosylvopastorales existantes à la date d'approbation du présent du P.O.S., à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation.

2.2. - Les installations et ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des Services Publics

2.3.- les travaux confortatifs sans changement de destination des constructions dont le volume défini par les murs latéraux et les murs pignons est intact.

2.4.- l'extension des constructions à usage d'habitation d'au moins 50 m², existantes à la date d'approbation du P.O.S, dans la limite de 30% de la S.H.O.N et de la S.H.O.B existantes et sans dépasser 200 m² S.H.O.N et 250 m² S.H.O.B.

2.5. - Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R.442.2 alinéa C du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

2.6. – Les annexes à l'habitation et les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci, sous réserve du traitement du produit des eaux de filtration.

2°) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la chaussée ou du rail le plus proche des voies bruyantes désignées ci-après doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Le niveau d'isolement acoustique qui est retenu pour chaque façade doit être précisé dans la demande de permis de construire.

L'autoroute A57, la RD97, la voie SNCF sont classées voies bruyantes de type 1.

La déviation RD14 - RD43 et les RD14 (entre la déviation et la limite communale) et 43 (entre la limite communale et le P.K. 10) sont classées voies bruyantes de type 2.

- Dans le sous-secteur représenté par une bande grisée au plan, tous les travaux ne seront autorisés qu'au vu d'un rapport géotechnique favorable établi par un spécialiste ou un organisme compétent en matière de géologie ou de mécanique des sols. ils seront réalisés sous la responsabilité du constructeur ou de l'aménagement sans que la commune puisse être mise en cause.

En dehors du secteur NDa, les carrières sont autorisées sous réserve de l'obtention des autorisations découlant de la réglementation en vigueur et en particulier à condition de prévoir la remise en état des lieux et un plan de réhabilitation du site (étude d'impact).

- l'édification des clôtures dans les secteurs NDi ne doit pas faire obstacle ni dévier le courant des eaux de crues.
- Les constructions annexes à l'habitation de type abris de jardins sont autorisées à condition que les terrains supportent une habitation existante.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1, et notamment :

- * l'extraction de terre végétale,
- * le camping, le caravaning et le stationnement isolé des caravanes, en dehors des cas prévus par la Loi.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée éventuellement obtenu dans les conditions fixées par 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, sans être inférieur à 4m...

Hors agglomération toutes créations d'accès directs nouveaux sur les routes importantes, (RN97, RD14 et 43) sont interdites.

2 - Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé à une voie publique ou privée éventuellement par le biais d'une servitude de passage, sur fond voisin, d'une largeur de chaussée de 4 m minimum.

- Dans tout les cas, voirie et accès doivent répondre à l'importance et au nombre des constructions à desservir.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation autorisée à l'article ND 1 doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, 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

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosse ou égout d'eau pluviale, est interdite.

3 - Electricité, téléphone

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article ND 1, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone sont interdits.

4 - Assainissement des eaux pluviales

Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public, lorsque celui-ci existe, ou à défaut, dans les caniveaux fossés ou vallons prévus à cet usage. Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer.

Toute servitude d'écoulement d'eaux pluviales pouvant grever le terrain sera maintenue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou les canaux d'irrigation est interdite.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies existantes et voies futures).

6.1. - Les marges de recul des constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme introduit par la loi N° 95.101 du 2 février 1995.

Toutefois les exceptions prévues à l'article L.111.1.4. devront respecter les marges de recul suivantes :

* 40 m de l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute (y compris les bretelles d'accès)

* 25 m de l'axe de la RD 96 et de la RD14 classées à grande circulation

6.2. - Pour les voies non visées à l'article L.111.1.4 les marges de recul suivantes devront être respectées :

* 35 m de l'axe de la RD14 et la RD40 de 1ère catégorie pour les constructions à usage d'habitation et 15 m pour les autres constructions ou installations (sans pouvoir être inférieures à 15 m de l'alignement de ces voies);

* 20 m de l'axe des autres R.D. pour les constructions à usage d'habitation et 15 m pour les autres constructions ou installations;

* 5 m de l'alignement des voies communales des chemins ruraux et des chemins d'exploitations;

* 5 m de l'alignement des chemins ruraux et des chemins d'exploitations.

* 35 m de la limite de l'emprise des voies ferrées pour les habitations et 5 m pour les autres constructions.

2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les murs de soutènement strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone et à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité, et sous réserve des dispositions de l'article ND11

- les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,

- la reconstruction, la restauration ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S.

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

- les clôtures.

Toutefois, les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport au bord extérieur de la plate-forme, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°) Les constructions autorisées à l'article ND 1 seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction, la restauration ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1°) Les constructions annexes non contiguës sont interdites.

2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction, la restauration ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S.
- les murs de soutènement nécessaires à la réalisation des accès constructions autorisées sous réserve des dispositions de l'article ND11

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 - HAUTEURS MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1°) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant travaux ou décaissé au point le plus bas de la façade aval jusqu'à l'égout du toit ou des terrasses :

2°) Hauteur absolue

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **4 mètres** pour toutes les constructions.

3°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction, la restauration ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S., dans le respect de la hauteur existante.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou l'agrandissement, 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 oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour toutes les 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 possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

Pour les constructions annexes, de type abri de jardin, le bois est recommandé.

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

Rappel : l'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article L.422-2.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour les usages locaux.

Elles seront de préférence composées d'un mur bahut de 0,80 m en moyenne surmonté d'un barraudage. Les simples grillages sur piquets sont autorisés.

Les clôtures formées d'un grillage sur mur bahut devront respecter les mêmes dimensions. Elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles.

L'ensemble devra avoir une hauteur totale de 2 m maximum.

En NDi : Les clôtures devront être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m.

Portails

Les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport au bord extérieur de la plateforme, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places de stationnement requis. Les piliers des portails pourront excéder de 1 mètre la hauteur des clôtures.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions ou installations et sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés sont soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires pris pour leur application. A l'intérieur des E.B.C, les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits.

Les terrains doivent être tenus débroussaillés dans un rayon de 50 m autour de toutes constructions ainsi que dans une bande de 50 m le long des voies de circulation.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

L'extension des constructions à usage d'habitation d'au moins 50 m² existantes à la date d'approbation du P.O.S, qui ne seraient pas autorisées dans la zones, est autorisée dans la limite de 30% de la S.H.O.N et de la S.H.O.B existantes et sans dépasser 200 m² S.H.O.N et 250 m² S.H.O.B

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Critères de définition de l'exploitation agricole

Une exploitation agricole doit réunir les trois conditions suivantes :

I - Justifier

- ou de la mise en valeur effective de la superficie minimale d'installation (S.M.I.) exprimée en polyculture définie par arrêté préfectoral.
- ou d'un programme de conversion d'exploitation agréé.

II – Satisfaire

Aux conditions fixées par le Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du VAR, pour la définition de l'exploitation agricole.

III – Répondre

A l'une des conditions suivantes :

- être bénéficiaire des prestations de l'A.M.E.X.A. depuis au moins cinq années
- satisfaire aux conditions ouvrant droit à la demande de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs, à l'exception des conditions ci-dessous qui ne seraient pas exigées.
 - plan d'investissement minimum
 - Existence d'un corps de ferme sur l'exploitation
 - Assujettissement obligatoire à la T.V.A.
 - Adhésion obligatoire au centre de gestion.

Annexe au règlement de la zone NC.