

ZONE ND

Caractère de la zone

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites et paysages ou pour la valeur de son boisement.

Elle recouvre des terrains où des risques faibles ou moyens ou élevés de mouvements du sol existent (voir plans 4 Ba et 4 Bb). Dans les zones soumises aux risques élevés l'indice r est rajouté. Pour les zones soumises aux risques d'inondation, l'indice i est rajouté.

Sont créés les secteurs : NDa réservé aux zones de baignades et de sports aquatiques, NDb réservé aux activités sportives et de détente et NDc secteur de protection des lignes électriques.

Sur la zone inondable indicée i, colorée en bleu sur le plan 4 b, les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

ARTICLE NDI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Risques de mouvement du sol (voir plans 4 Ba et 4Bb annexés au dossier P.O.S.)

Sur toutes les zones colorées soit en orange (risque faible) ou en marron (risque moyen), sur les plans 4 Ba et 4 Bb, une étude géotechnique respectivement simple ou approfondie est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire. L'étude géotechnique devra définir les parades à mettre en œuvre pour supprimer le risque.

Sur les zones colorées en rouge sur lesdits plans, représentant un risque élevé, toute construction est interdite.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2-1: Zone ND proprement dite :

a) Les travaux confortatifs, la transformation et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date du 11.12.1991 et ayant conservé cet usage, d'une superficie de plancher hors œuvre nette supérieure ou égale à 50 m², dont l'édification serait interdite dans la zone, à condition que la superficie de plancher hors œuvre nette de l'extension projetée se limite à 30% de la S.H.O.N. d'origine, et que la surface totale, extension comprise, n'excède pas 150 m². Les annexes (garage à voiture, abri à bois ou de jardin, pool house) incluses ou en extension de ces constructions ne devront pas dépasser 60 m².

b) Les bâtiments d'exploitation, à l'exclusion de tout usage d'habitation nouvelle, directement liés et nécessaires au maintien ou au développement d'activités agro-sylvo-pastorales déjà existantes sur la zone.

c) Les ouvrages et constructions diverses nécessaires au fonctionnement des services publics.

d) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, dans les conditions ci-après.

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants-droit à titre gratuit procèdent dans le délai de cinq ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

e) 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.

2-2 : En secteur ND a

Dans le secteur NDa, les activités de loisirs, baignades et de sports aquatiques uniquement, et les installations d'exploitation autorisées par les arrêtés préfectoraux des 7 septembre 1972, 16 juin 1977, 30 mai 1980 et 13 mai 1988 pris pour la protection des eaux du lac de Saint Cassien contre la pollution.

2-3 : En secteur ND b

Dans le secteur ND b les activités sportives et de détente : stade de football, parcours de santé, emplacements de pique-nique et de promenade et les équipements nécessaires à leur fonctionnement : sanitaires, vestiaires, tribunes.

2-4 : En secteur ND c

Le secteur ND c correspond aux couloirs de protection des lignes électriques à haute tension ; les occupations du sol sont soumises aux servitudes I4 b figurant à l'annexe 4 C et au plan 4Ca.

2-5 : En secteur ND r

Dans le secteur ND r toute construction est interdite.
Sont toutefois autorisés les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter les risques ou en créer de nouveaux ou de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée.

ARTICLE ND2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 sont interdites, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature qui constituent des risques pour la salubrité publique et d'incendie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute nouvelle création d'accès est interdite sur la R.D. 562.

2 - Voirie

a) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

b) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE ND4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction autorisée à l'article ND 1 doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression:

- par branchement au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe, suivant les spécifications du Règlement Communal de Distribution d'Eau..
- dans le cas contraire, par captage, forage ou puits particulier à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution soient assurées.

2 - Assainissement

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif, est admis conformément aux prescriptions du règlement relatif à l'assainissement non collectif applicable sur le territoire communal. Au bord du lac, seules les fosses étanches seront admises.

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

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

3 - Électricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE ND5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour l'extension des constructions visée à l'article ND1, la superficie minimale des terrains est fixée à 4 000 m².

ARTICLE ND6 - IMPLANTION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions autorisées à l'article 1 doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 75 m de l'axe de la R.D. 562.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises (hors emplacements réservés) dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existant à la date du 11.12.1991

ARTICLE ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE ND9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions visées à l'article ND1 alinéa b, l'emprise (habitation principale + annexes) est limitée à 300 m².

ARTICLE ND10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE ND11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, si leur couverture est identique à celle des bâtiments voisins.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2 - Clôtures

Elles peuvent être réalisées, en fonction de l'environnement, en mur plein, ou en mur bahut de 0,60 m surmonté d'un grillage, en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, maçonnées ou sèches, ou en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives pour tenir compte du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants et respecter l'harmonie des constructions. Tout autre matériau est interdit. Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Elles seront construites à la marge de recul imposée ou à l'alignement de la voie existante, à modifier, ou à créer.

Toutefois, les terrains non-bâti ne peuvent recevoir que des clôtures en haie vive, ou de type agricole (fil de fer et piquets bois), à l'exclusion de toute construction en dur.

ARTICLE ND12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

ARTICLE ND13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE ND14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol résulte de l'application des articles ND 3 à ND 13.

ARTICLE ND15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.