

## 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 plan 4 B). Les zones soumises aux risques élevés apparaissent en EBC, pour les risques moyens l'indice r est rajouté. Pour les zones soumises aux risques d'inondation, l'indice i est rajouté (les indices sont remplacés par le tramé de couleur).

Sont créés les secteurs NDa réservé aux hameaux, NDp1 et NDp2, secteurs de protection du lac et NDb, secteur de protection des lignes électriques.

Est créé le secteur NDc réservé à la production d'énergie renouvelable à partir d'une installation photovoltaïque.

Sur la zone inondable, colorée en bleu sur le plan RP1, les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

RAPPEL : Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation s'applique en complément du présent règlement.

### ARTICLE ND1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1 – Risques de mouvement de sol (voir plan 4 B annexé au dossier du P.O.S.)

Sur toutes les zones colorées en marron (risque moyen), sur le plan 4 B, 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 m<sup>2</sup>, y compris les piscines soumises à déclaration préalable exemptée 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 ledit plan, représentant un risque élevé, toute construction nouvelle 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, l'agrandissement et la restauration des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.O.S. et ayant conservé cet usage, d'une superficie de plancher hors œuvre nette supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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, équestres ou pédestres existantes sur la zone à la date d'approbation du P.O.S.

c) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

d) La reconstruction d'un bâtiment détruit 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 droits 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 des eaux de filtration et du respect des règles du P.P.R. et à la condition qu'une étude géotechnique démontre au préalable la faisabilité du projet.

#### **2-2 : En secteur ND a**

Dans les hameaux, témoignage du patrimoine architectural et paysager ancestral, sont autorisés la reconstruction et la réhabilitation dans l'emprise existante des bâtiments.

#### **2-3 En secteur ND b**

Le secteur ND b correspond aux couloirs de protection des lignes électriques à haute tension : les occupations sont soumises aux servitudes 14 b figurant à l'annexe 4 C et au plan 4Ca.

#### **2-4 Dans la zone 1 du P.P.R. dite zone rouge 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.

#### **2-5 Les secteurs ND p1 et ND p2 correspondent aux zones de protection du lac de Saint Cassien**

#### **2-6 En secteur ND c**

Le secteur ND c est réservé à la production d'énergie renouvelable à partir d'une installation photovoltaïque.

Sont admis :

- les ouvrages, aménagements et constructions nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance de l'installation photovoltaïque (modules photovoltaïques, locaux électriques, transformateurs, postes de livraison, ouvrages d'acheminement, aire pédagogique...)
- l'aménagement des constructions existantes
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïques
- les équipements d'utilité publique nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie) et l'accessibilité du site,

### **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 un risque pour la salubrité publique et d'incendie.

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

### **ARTICLE ND3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en aucun cas inférieure à 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

## 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.

c) Les accès et voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux constructions ou installations qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE ND4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 – Eau

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

- soit 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 prétraitement.

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.

L'évacuation dans le milieu naturel des eaux usées non traitées est strictement interdite.

### 3 – Electricité 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.

## ARTICLE ND5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour l'extension des constructions visées à l'article ND 1, la superficie minimale des terrains est fixée à 2500 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE ND6 – IMPLANTATION 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.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises (hors emplacements réservés) dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S.

Dans le secteur NDc, les bâtiments et installations devront être implantés à 40 m de la RD 96 et à 5 mètres des autres voies publiques existantes ou à créer.

### ARTICLE ND7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.O.S. peut être admise le long des limites séparatives en cas d'impossibilité d'implantation différente.

### ARTICLE ND8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

### ARTICLE ND9 – EMPRISE AU SOL

Pour les constructions visées à l'article ND1 2-1 alinéa b et les constructions à usage d'habitations existantes et ayant conservé cet usage ainsi que leurs annexes, l'emprise maximale (habitation + annexes) est limitée à 300 m<sup>2</sup>.

### 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'habitations ainsi que leurs annexes, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7 mètres.

Dans le secteur NDc, la hauteur des constructions et ouvrages techniques ne pourra excéder 7 mètres.

### ARTICLE ND11 – ASPECT EXTERIEUR

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 mur bahut de 0.60 m avec écran végétal ou 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 bâtis ne peuvent recevoir que des clôtures en haie vive ou de type agricole (et piquets bois), à l'exclusion de toute construction en dur.

Dans le secteur NDc, les clôtures peuvent être réalisées en mur-bahut de 1 mètre avec écran végétal ou grillage en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, maçonnées ou sèches. Leur hauteur ne peut dépasser 3 mètres à partir du sol naturel.

### ARTICLE ND12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions existantes ou installations admises.

### **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.

Dans le secteur NDc, les plantations existantes aux abords des voies publiques et identifiées sur le document graphique, doivent être maintenues ou remplacées au moins équivalentes ou densifiées (zones végétales à consolider). Les alignements végétaux identifiées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, renouvelés ou créés.

### **SECTION III – POSSIBILITES 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 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.