

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone :

La zone ND comprend les parties du territoire communal dont le maintien en l'état naturel doit être assuré. Elle comprend trois secteurs :

- ND 1 : Protection intégrale
- ND 2 : Activités légères de loisirs et extension des activités hôtelières existantes.
- ND 3 : Activités socio-culturelles et culturelles.

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

ARTICLE ND 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines, ainsi qu'à la protection et l'entretien du milieu naturel, à condition qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidences ou d'activités.

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et sans excéder 250 m².

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole, sylvicole et cynégétique, sans changement d'affectation ni augmentation du nombre de logements ;

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments de bâtis repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes et hauteurs existantes des constructions identifiées. Les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- Dans le secteur ND2, l'extension dans la limite de 40% de la surface de plancher existante, des établissements hôteliers existants et les installations légères nécessaires à l'équipement touristique et de loisirs.

- Dans le secteur ND3, les activités socio-culturelles et culturelles.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article ND1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

2 - **Voirie** : Seules peuvent être créées les voies privées nécessaires à la desserte des exploitations et domaines visés à l'article ND2.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - **Eau potable** : Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

2 - **Assainissement des eaux usées** : A défaut de branchement à un réseau public, les eaux et matières usées doivent être raccordées par canalisations souterraines à des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE ND 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dans le secteur ND1, les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites de l'emprise indiquée aux documents graphiques, égale à 10 mètres.

A défaut d'emprise indiquée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie égale à 20 mètres.

2 - Dans le secteur ND2, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites de l'emprise des voies indiquées aux documents graphiques, cette distance pouvant être réduite pour l'extension des bâtiments existants dans la bande des 4 mètres.

3 - Dans les secteurs ND1 et ND2, les constructions doivent être implantées à 15 mètres au minimum de l'axe de la Touloubre.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives, égale à 4 m.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout de la couverture ne doit pas dépasser :

Habitations:

- 3,50 mètres en ND1 ;
- 7,50 mètres en ND 2 et ND 3.

Autres constructions:

- 7,50 mètres en ND 1 ;
- 10,50 mètres en ND 2 et ND 3.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures: les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucun parti maçonnerie autre qu'un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,60 mètre.

Toutefois, en limite séparative, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante; dans ce cas, la hauteur visible est limitée à 1,50 mètre.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement nécessaire aux installations autorisées doit être aménagé en dehors des voies publiques.

Le nombre d'aires de stationnement ne doit pas être inférieur à 1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant pour les hôtels et restaurants, 2 places par logement pour les habitations.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des espaces verts plantés d'arbres de haute tige (2 mètres) ou de fruitiers représentant le quart de la surface de la parcelle doivent être aménagés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison de un sujet de haute tige pour deux emplacements.

Les plantations existantes doivent figurer au plan de l'état des lieux dressé avant travaux et doivent être maintenues. Toutefois, en cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces figurant aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments végétaux repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Leur taille et entretien régulier est autorisé. Le renouvellement des individus malades est possible, chaque arbre malade déposé doit être remplacé par un individu dont la hauteur à la plantation doit être au minimum de 3 mètres.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur ND 1 : sans objet.

Dans le secteur ND 2, le C.O.S. est fixé à 0,01 pour les activités de loisirs.

Dans le secteur ND 3, le C.O.S. est fixé à 0,08.

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

Non autorisé.