

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1ND

ZONE NATURELLE A USAGE DE LOISIRS, DE PLEIN AIR,

OU A CARACTERE SOCIAL.

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains localisés dans des sites naturels agréables et de qualité à proximité directe de la Dordogne.

Ces caractères, leur situation proche de l'agglomération, et certaines activités déjà installées susceptibles d'être développées, font de ces terrains un territoire d'accueil privilégié pour les activités orientées vers le sport, les loisirs et le plein air, ou pour les équipements sociaux nécessitant une bonne intégration aux milieux naturels tels que les colonies de vacances, maisons de retraites, instituts médico-pédagogiques, etc....

Dans ce but, compte tenu des installations préexistantes, la zone est divisée en cinq secteurs :

- le secteur INDa affecté aux installations à caractère social ou médical
- le secteur INDs affecté aux activités de loisirs et de plein air.
- les secteurs INDi, INDai et INDSi, parties de la zone inondable.

ARTICLE 1ND.O - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.O.S

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L441.1 à L441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa c et f, et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1ND.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1) Les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique dans le secteur INDs.
- 2) Les constructions, installations et équipements d'intérêt général liés aux activités à caractère social ou médical dans le secteur INDa.
- 3) Les terrains de camping et de stationnement de caravanes en INDs.
- 4) Les lotissements ou villages de vacances style H.L.L., dans le secteur INDs.
- 5) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone.
- 6) Les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises, abris.
- 7) Les aires de stationnement, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.

8) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

9) Les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.

10) Les restaurations, aménagements de constructions existantes ainsi que la reconstruction sur place des bâtiments détruits par sinistre avec une densité au plus égale à celle existante.

11) **Dans le secteur INDi, INDai et INDSi**, les candidats constructeurs ou aménageurs de bâtiments existants devront prévoir toutes dispositions contre les inondations, cette partie du territoire de la Commune étant susceptible d'être recouverte par les eaux. Les constructeurs devront présenter à toute demande d'urbanisme un plan coté en altimétrie NGF établi par un Géomètre afin de déterminer la constructibilité en fonction de la Côte NGF atteinte par les eaux lors de la crue centennale de référence majorée de 0.20 mètre en moyenne.

ARTICLE 1ND.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1ND. 1 est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1ND. 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage, aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Le long des routes départementales, dans le secteur 1 NDs, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2) Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra avoir une largeur au moins égale à 3 mètres. Pour les voies nouvelles, cette largeur sera portée à 4 m.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1ND.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2) Assainissement

Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées vers le réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Toutefois, les installations doivent être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public existant collectant ces eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de système d'assainissement insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués à ceux générés par l'emprise de l'opération avant aménagement. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

En zones **INDi, INDai et INDSi**, tout branchement aux réseaux publics doit être muni d'un clapet anti-retour et l'installation devra permettre la déconnexion du réseau dans la partie inondable.

ARTICLE 1ND.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 1ND.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer, ou à modifier, et des emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à **15** mètres au moins de l'axe des voies. Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à **10** mètres au moins du dit alignement.

En bordure de la route départementale 20, les constructions doivent être implantées à **25** mètres au moins de l'axe de la voie.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante en bon état sauf en bordure de la voie communale 202.

- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1ND.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1ND.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1ND.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 1ND.W - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1ND.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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.

ARTICLE 1ND.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

a) Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

b) Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il doit être prévu une place de stationnement par emplacement de tente ou caravane.

c) Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilable dans la liste citée.

ARTICLE 1ND.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements réalisés dans la zone doivent permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de camping et de caravaning doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements au minimum.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1ND.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. applicable à la zone 1ND est fixé à 0,40

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur INDs pour les constructions à usage d'équipement sportif, d'équipement collectif d'infrastructure et ouvrages techniques ou travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Pour les terrains de camping et de stationnement de caravane, il ne peut être aménagé plus de 75 emplacements à l'hectare.

ARTICLE 1ND.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.