

TITRE III – Chapitre IV

ZONE ND

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Les zones ND qu'il convient de protéger, tant pour des raisons de site et d'équilibre du milieu naturel, que pour des raisons liées à leur caractère inondable, concernent les deux palus de Condat et pour partie Dagueys, les abords des rivières et de la Barbanne.

Est classée en zone ND, la zone inondable dite zone rouge, reportée au plan des secteurs inondables annexé au P.O.S.

Aux Dagueys, une sous-zone ND_L est ouverte aux aménagements de loisirs et assimilés.

A Condat, une sous-zone ND_S est ouverte aux aménagements sportifs.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE INONDABLE ROUGE

La zone rouge inclut la zone la plus exposée, où les inondations exceptionnelles sont importantes, notamment en raison des hauteurs d'eau atteintes ou des vitesses élevées d'écoulement des eaux. De plus, en secteur non urbanisé, cette zone préserve le champ naturel d'expansion de crue centennale afin de ne pas aggraver les inondations en amont et en aval.

Les cotes ci-après visées sont des cotes NGF.

La zone rouge est inconstructible.

Sont interdits :

Tous travaux, constructions, clôtures pleines, installations, dépôts et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exclusion de ceux visés au paragraphe suivant.

Sont toutefois admis :

Sur les constructions existantes :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, y compris leurs aménagements dans les limites fixées par la circulaire du 24 avril 1996 relative aux « prescriptions applicables au bâti existant dans les zones inondables ».
- La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre.
- La rénovation qui est autorisée à condition que les travaux aient pour objet de diminuer la vulnérabilité des biens et d'accroître la sécurité des personnes au regard du risque sans augmenter le nombre de logements. Les dits travaux s'inspireront de la réglementation prescrite pour les « zones bleues » au paragraphe « sont prescrites les mesures de réglementations suivantes » (voir article 9 du Titre I – Dispositions générales).
- Une extension inférieure à 10 m².

Les opérations d'aménagement suivantes :

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. Ils ne pourront donc être envisagés qu'après études préalables et accord des services compétents.
- Les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, et de ne pas modifier les périmètres exposés.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, et que le matériel soit démontable.
- Sont seulement autorisées les constructions indispensables au sport nautique, au tourisme fluvial et à l'animation des quais à condition que les installations

n'entravent par le libre écoulement des eaux et que le plancher des bâtiments recevant au public soit au-dessus de la cote centennale. L'usage de ces bâtiments en vue d'hôtellerie et d'hébergement est formellement exclu.

Certaines exploitations de terrains :

- Les extractions de matériaux, à condition qu'elles ne modifient pas l'écoulement des eaux. Les installations de criblage et de concassage doivent être soit déplaçables, soit ancrées afin de résister à la pression de l'eau jusqu'à la cote centennale. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.
- Les pacages et pépinières.

Pour les besoins de l'activité agricole :

- La construction de bâtiments agricoles ou leur extension, à l'exclusion de tout chai de vinification, sachant que celle-ci ne pourra excéder 800 m² par siège d'exploitation situé dans la zone inondable selon les normes suivantes, afin de minimiser les effets de tels bâtiments sur l'écoulement et leur vulnérabilité :
 - la plus grande longueur du bâtiment est dans l'axe d'écoulement du lit majeur ;
 - la hauteur à l'égout de la toiture est supérieure à la cote de référence ;
 - la construction est faite selon le type « hangar métallique » ou autre structure insensible à l'eau avec :
 - des portiques fixés au sol par des fondations reliées entre elles par un chaînage destiné à rendre l'ensemble monolithique au cas où un dé de fondation serait déchaussé par l'action des courants ;
 - des bardages déclavetables sur les côtés ou système équivalent ;
 - des portes basculantes ou système équivalent.
- La rénovation de tout chai existant ou leur extension, sachant que celle-ci ne pourra excéder 800 m² par siège d'exploitation situé dans la zone inondable selon les normes suivantes, afin de minimiser les effets de tels bâtiments sur l'écoulement et leur vulnérabilité :
 - la plus grande longueur du bâtiment est dans l'axe d'écoulement du lit majeur ;
 - la hauteur à l'égout de la toiture est supérieure à la cote de référence ;

- l'extension est faite selon le type « hangar métallique » ou autre structure insensible à l'eau avec des portiques fixés au sol par des fondations reliées entre elles par un chaînage destiné à rendre l'ensemble monolithique au cas où un dé de fondation serait déchaussé par l'action des courants ;
- cette rénovation ou extension devra s'appliquer à diminuer la vulnérabilité de l'existant.

En « zone rouge », seules s'appliquent, issues des articles suivants, les règles compatibles avec les dispositions ci-dessus.

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

- Les prescriptions définies aux articles 1 à 5 Titre I – Dispositions générales – s'appliquent (voir alinéa 5-4 notamment relatives à la Loi Barnier – Entrée de Ville).

ARTICLE ND 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMIS

- La construction de bâtiments agricoles techniquement justifiée hors activités industrielles ;
- L'aménagement, la restauration et l'extension à usage d'habitation, des habitats existants non liés à l'exploitation agricole, sans changement de destination et dans la limite d'un tiers de la surface hors œuvre brute totale du bâtiment initial, plafonné à une SHON de 250 m² ;
- Les installations techniques classées ou non, servant l'intérêt public ou les services publics, et tous les bâtiments qui leur sont liés tels que notamment les équipements visant la protection de l'environnement ou révélés par le Schéma Assainissement de la Commune ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des opérations de travaux autoroutiers (A89) ;
- Les installations et constructions à caractère technique liées à l'exploitation routière (airs de services, péages) ;

En outre, sont autorisés :

- **Dans le secteur ND_s**, les installations à vocation exclusivement sportive, d'usage civil ou militaire, et celles nécessaires à leur gardiennage ;

- **Dans le Secteur ND_L**,

Les installations ou aménagements de loisirs, détente, promenade, sport, notamment – y compris sur pilotis – visant à la mise en valeur des espaces.

Les terrains de camping publics,

Ainsi que le creusement du plan d'eau des Dagueys dans le respect des arrêtés ou règlements en vigueur.

ARTICLE ND 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Ce qui n'est pas autorisé à l'article 1 est interdit.

Sont donc interdits en particulier :

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues en ND 1 ;

- Les lotissements de toute nature ;

- Les installations classées, sauf celles prévues en ND 1 ;

- Le stationnement de caravane ;

- Les terrains de camping, sauf prévus en ND 1 ;

- Les caravanes isolées ;

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf autorisés par la réglementation en vigueur, ou prévus à l'article ND₁.

- Les dépôts de véhicules et de tous matériaux ;

- Les bâtiments mobiles isolés ou non et non soumis à autorisation à l'exception du mobilier urbain ou de dispositifs temporaires de chantier.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions définies aux articles du Titre I – Dispositions générales - s'appliquent à l'exception des articles 7, 8 et 9.

ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE

Les prescriptions techniques définies à l'article 6-1 du Titre I – Dispositions générales – s'appliquent, à l'exception du paragraphe 6-1-2 (Voirie) et sont complétées par :

1 – Accès

Aucun accès ne sera autorisé sur l'Autoroute A89.

2 – Voirie

- Seule est autorisée la création de voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique qui répond à des besoins fonctionnels, pallie des carences liées à l'aménagement du secteur, à la sécurité des personnes, ou sert l'intérêt général ou public,
- Sous réserve des dispositions précédentes ou de celles issues de l'application de l'article R.421-15 du Code de l'Urbanisme et de ne compromettre ni la fonctionnalité, ni la sécurité du réseau viaire contigu, sauf cas particulier où l'assiette du projet est touchée par un emplacement réservé ou une opération,

le gabarit des voies nouvelles ouvertes à la circulation doit être adapté au trafic généré par le projet et à la sécurité des usagers.

- L'ouverture d'une voie d'accès privée, ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsqu'elle met en péril la protection du site ou lorsque son raccordement à la voie existante constitue un danger pour la circulation.

- La structure des voies et les éléments qu'elles supportent doivent être conformes au Cahier des Prescriptions Techniques établi par le futur gestionnaire.
- Les voies en impasse, publiques ou privées, ouvertes à la circulation doivent être dotées d'un dispositif de retournement adapté aux poids lourds.
- La déclivité des voies ne doit pas dépasser 5 % sauf cas particulier qui sera soumis à étude.

ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être dotée d'un dispositif anti-retour.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits dans la mesure où elle respectera la réglementation en vigueur et ne nuira pas à la préservation du milieu naturel.

2 – Assainissement

2.1 – Eaux Pluviales

Le traitement éventuel et l'évacuation des eaux pluviales respecteront le Schéma Directeur Assainissement figurant en annexe au P.O.S.

Dans l'éventualité d'un raccordement au réseau public et en tant que de besoins, des mesures compensatoires devront être prévues et réalisées par le pétitionnaire sur son propre terrain afin de ne pas dépasser le débit de fuite maximum de 3 litres par seconde, par hectare, admissible par ce réseau.

Dans le cas d'un réseau public inexistant ou insuffisant, le pétitionnaire sera tenu d'assurer l'évacuation dans le milieu naturel et l'éventuel traitement des eaux pluviales du projet, conformément aux réglementations en vigueur.

2.2 – Eaux Usées

- Située **en zone d'assainissement collectif** par le zonage assainissement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux vannes et eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de celui-ci et la réglementation en vigueur.

Toute forme d'assainissement EU individuel est interdite sauf cas d'exonération dûment justifié prévu à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux résiduaires et les eaux usées d'exploitations agricoles reconnues polluantes devront être pré-épurées et subir un pré-traitement approprié avant d'être conduites au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cas, où après traitement, les rejets traités d'exploitations agricoles reconnues polluantes ne pourraient être autorisés à s'évacuer par le réseau public d'assainissement, l'autorisation d'urbanisme sera subordonnée à la mise en place d'un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel, pris en charge par le pétitionnaire.

Dans le cas de réseaux inexistantes ou insuffisants, le pétitionnaire devra réaliser les réseaux ou renforcements de réseaux nécessaires à son projet conformément aux dispositions du Schéma Directeur assainissement EU de la Commune.

Ces aménagements seront pris en charge par le pétitionnaire dans les formes prévues à cet effet par la réglementation en vigueur.

- Situé **en zone d'assainissement individuel** par le « zonage d'assainissement », l'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales.

L'assainissement individuel sera réalisé par le pétitionnaire, en respect du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental et du zonage assainissement, et pris à sa charge dans les formes prévues par la réglementation en vigueur.

3 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés de la manière la moins apparente possible. Autant que faire se peut, ils seront ensevelis.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle et la pose d'antennes paraboliques ne pourront être entreprises que conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ND 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires issues de l'article 5-4 du Titre I, les constructions doivent être édifiées :

- A 15 m minimum en retrait de la limite du domaine public, le long des Chemins départementaux et à 10 m minimum le long des voies communales, des chemins ruraux et des voies privées ouvertes au public.

Sauf servitudes d'Utilité Publiques ou d'urbanisme, ces reculs ne s'appliquent pas lors d'intervention sur des bâtiments existants visant à améliorer leur confort, leur qualité et leur esthétisme.

- A 5 m minimum des berges des ruisseaux et à 20 m minimum de la limite du domaine public maritime le long de la Dordogne.

En général, aucune implantation ne sera édifiée dans le lit majeur des rivières ou ruisseaux.

- A 50 m et 40 m respectivement selon qu'il s'agisse d'habitations ou non, de l'axe de l'Autoroute A89.
- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagements ou d'extensions visant à s'y conformer.

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

Sans objet.

ARTICLE ND 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées à plus de 3 m les unes des autres.
- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée (R + 2).

Toutefois, dûment justifiée par des considérations fonctionnelles ou esthétiques, cette hauteur pourra être supérieure pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs. Il en est de même pour les constructions à caractère d'architecture monumentale et pour les constructions de caractère.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Le projet architectural devra définir avec précision :

- Les éléments visuels dominants de l'environnement (arbres existants, topographie du terrain, voirie), rattachés aux éléments voisins (photos ou repérage sur plan).
- Le mode d'insertion des constructions dans le milieu avant et après projet par :
 - Un plan de masse ou un croquis exprimant l'emprise volumétrique future des constructions ainsi que les espaces libres avec leurs aménagements.
 - Des façades exprimant aussi les éléments voisins (volumes, caractères).
- Les constructions, quelle que soit leur nature, doivent respecter l'intégrité, l'authenticité du site et de l'environnement bâtis et naturels. Elles doivent présenter une cohérence des volumes, une unité d'aspect et de matériaux, par ailleurs en harmonie avec le site.
- Chaque projet sera soumis à une étude particulière quant à son architecture et quant à sa compatibilité avec la pérennité de l'environnement (nuisances potentielles).
- La réfection de façade devra tenir compte de l'état général du bâti concerné et des éléments assurant sa pérennité (descentes d'eau, zinguerie).
- Dans toute la zone ND, les clôtures aux intersections de voies devront garantir une bonne visibilité et ne pas dépasser 2 m de haut.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les possibilités de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions autorisées. Elles seront assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques du P.O.S sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme
- Dans tous les cas, les implantations des constructions respecteront la végétation existante en particulier toutes haies plantées, toute plantation d'alignement et tout arbre. La règle est donc de maintenir toutes plantations existantes.

Toutefois, lors de situations extrêmes dûment justifiées, concernant un mauvais état sanitaire ou l'impossibilité technique de réaliser le projet, et de ce fait qui pourraient compromettre la pérennité des plantations existantes, celles-ci devront être intégralement remplacées par des plantations de volume et de nature équivalents.

Le présent paragraphe ne concerne pas les cultures.

- En outre, les aires de stationnement découvertes devront être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins par véhicule selon une implantation adaptée au site.
- Toute intervention aux Dagueys, prendra en compte son statut de ZNIEFF de type 1, d'Espace Naturel Sensible du Département et respectera quand elle est concernée l'ensemble des mesures compensatoires édictées par l'Arrêté du 2 octobre 1997, notamment le plan de gestion des espaces naturels de la plaine inondable de l'Isle.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour cette zone.

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

Sans objet.