

5. Dispositions applicables aux zones ND

a) Section 0 : Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site.

Elle comprend :

- Le secteur NDI qui couvre la bande de 100 m à partir du rivage, ainsi que la réserve naturelle de la Dranse.
- Le secteur NDt au lieu-dit "Farquenoud", destiné à la mise en valeur du site de Belvédère et à l'aménagement d'une buvette publique.
- Le secteur NDt1 au lieu-dit "Bois Fleuret" destiné à l'aménagement et à la mise en valeur du parc d'agrément et de promenade, "Centre Européen des Âges".
- **Le secteur NDt2 au lieu-dit « Les Chapelle Ouest », destiné à l'aménagement et à la mise en valeur d'un parc d'agrément, animalier et de promenade, en partie ouest et en liaison (physique et fonctionnelle) avec le Château de Blonay.**

b) Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ND 1 : Occupations et utilisations du sol admises

a) ND

1.1 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

1.2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S. : lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.O.S., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard ;
- **toutefois, si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, une extension modérée peut être admise sous réserve d'une recherche d'intégration dans le paysage et le milieu naturel, et dans la mesure où sa destination est conservée ; le caractère d'« extension modérée », ainsi que la nécessité de cette extension, seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré.**
- reconstruction d'un bâtiment sinistré.

b) NDI

1.3 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- les modifications extérieures des bâtiments existants,
- l'aménagement, sans changement d'affectation, d'un bâtiment, dans son volume existant,
- la réaffectation à l'habitation d'un hôtel, dans son volume existant,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

Les occupations et utilisations du sol sur des zones à risques naturels devront faire l'objet d'une étude préalable définissant les conditions techniques de leur réalisation.

c) NDt

1.4 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les installations légères nécessaires à l'aménagement du parc d'agrément et à la fréquentation de la buvette publique et de son site d'accueil,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone, et compatibles avec la vocation de celle-ci,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

d) NDt 1

1.5 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information des usagers du parc de "Bois Fleuret",
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements autorisés dans la zone, et compatibles avec la vocation de celle-ci,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

e) NDt 2

1.6 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les constructions et installations nécessaires à l'élevage (en semi-liberté), à l'entretien et à l'exposition d'animaux d'agrément, et notamment les abris et les enclos ;
- l'aménagement des constructions existantes dans les volumes d'origine, et dans la mesure où ils sont nécessaires et liés à la gestion et à la valorisation du parc, ou à l'aménagement d'un logement de fonction tel que défini ci-après ;
- les constructions neuves, dans la mesure où :
 - elle se réduit à un seul bâtiment, destiné au logement des personnes chargées de la gestion, de l'entretien ou de la surveillance du parc et de ses animaux,
 - ladite construction, de par son implantation, son emprise limitée, et son aspect extérieur, s'intègre dans l'environnement paysager du parc.
- les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information des usagers du parc ;
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements et installations autorisés dans la zone, et compatibles avec la vocation de celle-ci ;
- les coupes et abattages d'arbres ;
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

Article ND 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article ND 1 sont interdites.

c) Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article ND 3 : Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des accès adaptés à l'opération projetée et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article ND 4 : Desserte par les réseaux

4-1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - Assainissement

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

Article ND 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article ND 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6-0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 - Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Article ND 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Article ND 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est libre.

Article ND 9 : Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Article ND 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage qu'il en est projeté, ainsi qu'à l'environnement naturel et paysager.

Article ND 11 : Aspect extérieur

11-0 - Généralités

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou paysagères.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Conformément à l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir :

- un plan de situation du terrain ;
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, coté dans les trois dimensions, des travaux extérieurs à celles-ci et des plantations maintenues, supprimées ou créées ;
- les plans des façades ;
- une ou des vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs ;
- deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain, et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les points et angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et le plan de masse ;
- un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel, ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme ;

Article ND 12 : stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement hors emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Une étude spécifique sur les besoins en stationnement générés par la construction sera exigée.

Article ND 13 : espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Dans le secteur NDt1 en particulier, les aménagements projetés devront contribuer à restaurer le domaine de Bois Fleuret dans sa fonction de parc d'agrément, dans "l'esprit" de ses caractéristiques paysagères d'origine, et donc de ses structures végétales. Pour ce faire, les aménagements projetés intégreront les abattages éventuels et les replantations nécessaires au renouvellement "paysager" de cette zone, et à la mise en valeur de perspectives visuelles sur le lac.

d) Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article ND 14 : coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

Article ND 15 : dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.