

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE NC

Cette zone est réservée à l'activité agricole.

Dans cette zone, l'agriculture justifie une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole y compris les activités pastorales et forestières de montagne. Elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole, et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Les caractères de "justifié et indispensable" seront appréciés par rapport aux critères suivants:

- Pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels: la situation de l'exploitant quant au logement dont il est en mesure de disposer (un seul logement par exploitant) et la nécessité de résider à proximité des bâtiments d'exploitation.

- Pour toute construction:

- la nature de l'activité agricole du demandeur

- la qualité de l'exploitant telle qu'elle est définie ci-dessous:

- avoir une activité agricole en tant que chef d'exploitation, et cotiser à l'AMEXA,

- et n'être ni titulaire d'un avantage vieillesse ou de préretraite, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole.

- et justifier de l'exploitation personnelle d'une surface minimale de 8 hectares et de la détention toute l'année d'un cheptel de 6 UGB (unités gros bétail) minimum,

- et posséder le matériel nécessaire à cette exploitation, soit à titre personnel, soit sous forme sociétaire,

- et relever fiscalement du régime des bénéfices agricoles;

- ou remplir les conditions pour l'obtention de la DJA.

NB: activité à titre principal: chef d'exploitation retirant au moins la moitié de son revenu de l'activité agricole et y consacrant plus de la moitié de son temps.

Zone NCc:

Elle est réservée à la carrière de Clévieux pour l'extraction de la pierre de Samoëns.
C'est un élément essentiel du patrimoine culturel des tailleurs de pierres de SAMOENS

Zone NCp:

C'est un secteur de protection du paysage de la plaine de SAMOENS.
Toute nouvelle construction y est interdite.

•SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES .

1. Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises, dans les conditions décrites ci-après :

1.0 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

1.0.1 Les travaux, dépôts et excavations soumis à la réglementation de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que si ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole.

1.1 Les constructions

L'implantation des constructions, les volumes édifiés et les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte ni à la qualité des sites ni au milieu naturel ni aux exploitations agricoles.

Sont admis :

1.1.2 les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole ainsi que les annexes et locaux techniques, indispensables à leur fonctionnement pour les agriculteurs répondant aux critères indiqués dans la section 0.

- les habitations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation préexistante pour les exploitants justifiant que l'activité agricole est leur activité principale (l'intéressé doit retirer de l'activité agricole au moins la moitié de ses revenus et y consacrer plus de la moitié de son temps).

Un seul logement (200 m² de SHON maximum) par exploitant est autorisé.

- Dans le cas où une exploitation serait tenue par plusieurs exploitants (famille ou GAEC par exemple), les logements autorisés (un par exploitant) seront intégrés dans le volume d'un seul bâtiment.

- les gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes et les annexes touristiques des exploitations agricoles, à condition qu'ils soient aménagés dans ces bâtiments existants.

- les bâtiments nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'être implantés à plus de 100 m des zones urbaines ou d'urbanisation future.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

1.2. Les campings à la ferme.

1.3. Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski ou de la randonnée et les constructions nécessaires à ces activités.

1.4. Les remontées mécaniques, pistes de ski, locaux techniques, équipements et ouvrages annexes et installations et travaux divers (aires de stationnement ouvert au public supérieur à 10 véhicules) dans le cadre du domaine skiable,

1.5. Les coupes et abattages d'arbres

1.6. Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés)

1.7. Travaux sur les bâtiments existants

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le POS, 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.

Sont admis :

1)- la réfection des bâtiments existants,

a)-l'extension de la surface de plancher (hors oeuvre nette) d'un bâtiment existant dans la limite de 20% et de 50 % si la SHON est inférieure à 80 m², dans la mesure où :

- il comporte une partie déjà habitée,

- sa destination est conservée, sauf dans le cas de transformation à usage touristique,

- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public ou par une source répondant aux normes de salubrité publique,

- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée soit assuré en dehors des voies publiques,

b)- Cas particulier : pour les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants, dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine montagnard ou architectural et aux conditions, notamment :

- qu'il comportait déjà une partie habitée,

- que la SHON créée n'excède pas 300 m² et que cela n'apporte pas une gêne à l'activité agricole. Au delà, les extensions ultérieures ne seront pas autorisées,

- que son volume et l'aspect de ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture,

- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public ou par une source répondant aux normes de salubrité publique,
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée soit assuré en dehors des voies publiques,

2)- cas particulier de chalets d'alpage

- a)- la restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage sous réserve que cela n'apporte pas une gêne à l'activité agricole,
- b)- les extensions limitées de ceux existants (dans la limite de 20 % de la SHON) lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière,

sous respect des conditions suivantes :

- qu'un arrêté préfectoral autorise les travaux après avis de la Commission Départementale des Sites,
- que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard,

1.8. Reconstruction des bâtiments sinistrés

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, dans un délai de 4 ans, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, sauf l'article NC11.

1.9. Les annexes (garage, abri à outils de jardin ou à bois ou à petits animaux domestiques, box à chevaux) des bâtiments si elles sont accolées aux constructions préexistantes. En cas d'impossibilité technique, topographique ou architecturale, elles pourront être implantées à proximité des constructions préexistantes dans la limite d'une annexe par construction.

En cas de présence, sur la parcelle, d'un grenier ancien patrimonial reconnu et constituant une annexe (abri à outils de jardin ou à bois), une seconde annexe pourra être admise pour la réalisation d'un garage.

1.10. Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques naturels

Les occupations et utilisations du sol qui précèdent devront respecter les prescriptions énoncées par le Plan de Prévention des Risques naturels dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci, ou faire l'objet d'une étude préalable définissant les conditions techniques de leur réalisation.

Zone NCc:

L'extraction de la pierre de Samoëns dans la carrière de Clévieux est autorisée sous

condition d'autorisation et respect de la réglementation en vigueur.

- les coupes et abattages d'arbres
- les défrichements

Zone NCp:

- les clôtures de type agricole
- les coupes et abattages d'arbres
- les défrichements

ARTICLE NC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article NC1 sont interdites.

En outre, toute occupation et utilisation du sol est interdite du fait de l'existence de risques naturels graves.

Rappel : la création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage, est interdite dans les parties de zone situées au dessus de la limite forestière, sauf exception justifiée par le désenclavement d'agglomérations existantes ou de massifs forestiers ou par des considérations de défense nationale ou de liaison internationale.

Zone NCc:

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article NCc1 sont interdites.

Zone NCp:

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article NCp1 sont interdites.

•SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire un acte notarié pour une servitude de passage.
le terrain doit être desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée .

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les remontées mécaniques, pistes de ski, locaux techniques équipements et ouvrages annexes de domaine skiable font exception à cette règle.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité de raccordement, possibilité d'utiliser une source privée sous réserve de disposer d'une eau conforme sur le plan sanitaire.

Pour les bâtiments recevant du public une demande d'autorisation d'utiliser une ressource privée devra être instruite.

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. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

4-3 - RESEAUX CABLES

Néant.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Dans le cas d'un assainissement individuel, la surface minimum sera déterminée par le respect de l'article 6 des dispositions générales du règlement du POS.

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

Les remontées mécaniques, pistes de ski, locaux techniques équipements et ouvrages annexes de domaine skiable font exception à cette règle.

6-0 - GENERALITES

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

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques .Un recul de 18 m par rapport à l'axe de la RD 907 est imposé.

6-2 - IMPLANTATION DES CLOTURES

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature et le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement ou de sécurité.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

Les remontées mécaniques, pistes de ski, locaux techniques équipements et ouvrages annexes de domaine skiable font exception à cette règle.

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

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

Les remontées mécaniques, pistes de ski, locaux techniques équipements et ouvrages annexes de domaine skiable font exception à cette règle.

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4m .

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol .

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les remontées mécaniques, pistes de ski, locaux techniques équipements et ouvrages annexes de domaine skiable font exception à cette règle.

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions devra être compatible avec leur destination. Elle est mesurée à partir du terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12,5 m au faitage en règle générale mais des possibilités exceptionnelles de dépassement pour permettre l'installation d'éléments techniques spécifiques au fonctionnement des activités peuvent être autorisées.

Pour les bâtiments d'habitation les règlements applicables sont ceux de la zone UC, à moins que l'habitation soit incluse dans le volume agricole.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE (prospects)

10-2-0 - généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10-2-1- par rapport aux limites des emprises publiques et des voies:

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

10-2-1- par rapport aux limites séparatives:

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE NC11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

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 monumentales et paysagères.

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants

Pour les bâtiments agricoles

.les toitures seront obligatoirement à deux pans, les croupes sont autorisées.

.les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes accolées aux bâtiments agricoles .

.les pentes devront être de 30% minimum.
les bâtiments d'habitations sont régis par les règlements de la zone UC

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé une place par 100m² SHON, avec un minimum de 1 place par logement + 1 place au delà de 100 m².

Pour les bâtiments d'habitation, il est demandé une place par 100m² SHON, avec un minimum de 1 place par logement + 1 place au delà de 100 m² dont au moins la moitié couverte.

ARTICLE NC 13 - ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

•SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non limité

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant