DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NC, NCr et NCdr

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE NC, NCr et NCdr

CARACTERE DES ZONES NC et NCr

Rappel : les zones NCr sont issues de l'opération de remembrement/aménagement
Il s'agit de zones dans lesquelles l'agriculture justifie une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Ces zones ne seront pas équipées pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole (pastorale et forestière en zone de montagne). Elles sont à priori inconstructibles.
Par dérogation, 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.
Le caractère de "justifié et indispensable" seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants:
1- Pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des batiments 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 batiments d'exploitation.
2- Pour toute la construction

a/ La nature de l'activité agricole du demandeur: élevage ou production

b/ La qualité de l'exploitant telle qu'elle est définie ci-dessous:

* avoir une activité agricole en tant que chef d'exploitation,
* cotiser à l'AMEXA,
* n'être ni titulaire d'un avantage vieillesse ou de préretraite, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole.
* justifier de l'exploitation personnelle d'une surface minimale de 8 hectares et de la détention, toute l'année, d'un cheptel de 8 UGB minimum.

* posséder le matériel nécessaire, soit à titre personnel, soit sous forme sociétaire.
* relever fiscalement du régime des bénéfices agricoles.
* remplir les conditions pour l'obtention de la DJA.

CARACTERE DE LA ZONE NCdr

Il s'agit d'une zone de protection absolue des terres agricoles où toute construction, de quelque nature qu'elle soit, est interdite, à l'exception des secteurs portés au plan de zonage sous forme de hachures et qui sont susceptibles d'accueillir des bâtiments d'exploitation agricole, selon les modalités décrites dans le caractère des zones NC et NCr. La zone NCdr est issue du remenbrement/aménagement.
Des polygones définissent des secteurs dans lesquels les exploitants agricoles peuvent implanter des bâtiments d'exploitation agricole, malgré l'interdiction qui leur est imposée par le réglement de la zone NCdr.

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

ARTICLE NC 1 - NCr 1 et NCdr 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Zone NC et NCr:

* **Les constructions :**
  - les constructions et installations reconnues indispensables aux activités agricoles, pastorales et forestière, ainsi que les annexes et locaux techniques, indispensables à leur fonctionnement, sous réserve du respect des conditions énoncées au paragraphe suivant en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels.
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
  - les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée.

* **Le camping à la ferme**
* **Les équipements d'intérêt public**
  - les équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
* **Les gites ruraux dans les bâtiments agricoles existants**
* **Les épandages des effluents de ferme**
* **Les clôtures de type agricole**
* **Les coupes et abattages d'arbres**
* **Les défrichements**
* **Les affouillements et exhaussements de sol** (Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme) lorsqu'ils sont reconnus indispensables à l'activité agricole ou liés aux constructions ou travaux autorisés dans la zone.

Zone NCdr:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf à l'intérieur des polygones définissant des secteurs dans lesquels les exploitants agricoles peuvent implanter des bâtiments d'exploitation (secteurs portés au plan de zonage sous forme de hachures).

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

Zone NC et NCr :

* **Constructions en "madriers"**
  Les constructions en "madriers" ne pourront être autorisées qu'en annexes des bâtiments principaux (voir définition annexes : art. 7).
* **Constructions à usage d'habitation**
  Les habitations, reconnues indispensables et liées à une exploitation agricole, forestière ou pastorale, sont admises sous réserve d'être implantées à proximité du siège de l'exploitation et à condition que ce dernier soit préexistant.
  Un seul logement par exploitant est autorisé.
* **Elevage hors sol**
  Les bâtiments nécessaires à l'élevage hors sol, à condition qu'ils se situent à 150 m de toute habitation existante.
* **Les gites ruraux**
  A condition qu'ils soient créés dans des batiments agricoles existants.

* **Travaux sur les bâtiments existants**

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 ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Sont admis en outre :

a - l'extension de la surface de plancher d'un bâtiment existant dans la limite de 30 % et dans la mesure où sa destination est conservée.

b - les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural et à condition :

- qu'il comporte déjà une partie habitée
- que la SHON totale après aménagement n'excède pas 300 m2
- que son alimentation en eau potable est possible par le réseau public ou par une source privée répondant aux normes de salubrité publique
- qu' il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée
- que son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture
- que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques

c - par arrêté préfectoral, après avis de la Commission Départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage, ainsi que leurs extensions limitées lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Notamment, il ne sera pas autorisé de logement dans les bâtiments qui n'en comportent pas en l'état actuel ou passé.

d - la réaffection, à des fins d'activités artisanales, des bâtiments agricoles de type "industriel", à condition que ces activités soient incompatibles avec le voisinage des habitations.

* **Reconstruction des bâtiments sinistrés**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré, dans un délai de 2 ans, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux utilisations du sol admises dans la zone et que la sécurité des personnes et des biens soit assurée.

* **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, dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques, délimités par celui-ci.

ARTICLE NC 2 - NCr 2 et NCdr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteurs NC et NCr :
Les occupations et utilisations du sol, nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article NC1 et NCr1, sont interdites, notamment le stationnement des caravanes sur l'ensemble du territoire communal, hormis dans les zones autorisées (campings).

Secteur NCdr :
Les occupations et utilisations du sol, nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article NCdr1 , sont interdites, notamment le stationnement des caravanes sur l'ensemble du territoire communal, hormis dans les zones autorisées (campings).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3, NCr 3 et NCdr 3 - ACCES ET VOIRIE

* Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 689 du Code Civil.
* Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.
* Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

* Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique. En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou projetée, ou du fossé. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7 %.
  Les accès, nécessaires au fonctionnement des équipements publics sont autorisés

ARTICLE NC 4 - NCr 4 et NCdr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée.

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, à titre provisoire, 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 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés, autant que faire se peut, selon la distance et en cas d'empêchement technique.

ARTICLE NC 5 - NCr 5 et NCdr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE NC 6 - NCr 6 et NCdr 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 NC6 sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies piétonnes.

6.1 - Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

6.2 -Implantation des clôtures

L'autorité compétente pourra imposer un recul particulier pour permettre le passage de piétons, d'engins de déneigement, et le passage des engins agricoles.

ARTICLE NC 7 - NCr 7 et NCdr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7.0 - Généralités

Définition des annexes

On entend par annexes, les constructions non-destinées à l'habitation de type grenier savoyard, les remises ou bûchers, abris de jardins et garages, dans la mesure où ils ne sont pas intégrés à la construction.

7.1 - Implantation

* Les constructions doivent respecter un recul de 5 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.
* Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncée au 1er alinéa ne dépasse pas 8 m.
* Ces règles ne concernent pas les greniers existants déplacés.

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

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

ARTICLE NC 9 - NCr 9 et NCdr 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE NC 10 - NCr 10 et NCdr 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones NC 10 et NCr 10, la hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m.
Dans la zone NCdr, une exigence particulière sera portée sur la qualité architecturale du bâtiment en veillant notamment à ce que la hauteur soit la plus faible possible de manière à sauvegarder l'aspect paysager.

ARTICLE NC 11 - NCr 11 et NCdr 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 monumentales.
- Les volumes des chalets de type montagnard, ainsi que leur façade, devront être traités en harmonie avec les chalets traditionnels et notamment les détails architectoniques (détails des balustrades, bardages, huisseries, etc.).

- **Dispositions architecturales**

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti, ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de consulter préalablement la Commission d'Urbanisme Municipale.

Pour permettre aux autorités responsables de la délivrance de permis de construire de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, il est demandé au requérant de fournir:

- des photos du terrain et de son environnement, notamment des constructions voisines,
- un relevé topographique au 1/200 du terrain naturel, faisant apparaître les courbes de niveau équidistantes de1 m,
- tout élément permettant de connaître les remaniements qui seront apportés au terrain naturel.

Des modifications, ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet au bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

11.1 - Implantation des constructions

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

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants. Cependant, pour des raisons architecturales ou esthétiques, on poura admettre des dérogations à cette règle

11.2 - Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe-l'oeil dans l'esprit des décors sardes), ainsi que l'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc..

Les maçonneries, destinées à être enduites, recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

11.3 - Aspect des toitures

Les toitures à une seule pente sont interdites.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes.

Les matériaux de couverture doivent être en matériaux traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1,20 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

11.4 - Aspect des clôtures

L'autorité compétente peut imposer des conditions particulières, notamment quant au recul par rapport à l'emprise de ces voies, lorsque le projet de clôture ou d'aménagement est de nature à constituer une gène pour la circulation de tous véhicules et engins agricoles ou d'entretien (voir article 6).

Les haies vives constituées d'arbres de haute tige; non-destinées à de telles clôtures, sont déconseillées et devront être, en tout état de cause, taillées régulièrement selon une hauteur ne dépassant pas 2 m.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum, doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (lamelles de bois, grille fer forgé...).

Conseils en matière d'implantation de clôture

a) Les clôtures doivent éviter toute parcellisation du paysage ;
   - en limite séparative : pas de clôture uniforme ceinturant la parcelle, sont seules possibles les clôtures partielles en haies vives, partielles en bois, ou partiellement matérialisées en maçonnerie, dans la mesure où elles permettent un isolement des constructions entre elles.
   - en limite de l'emprise publique : elles seront de même nature que celles des limites séparatives.

b) Elles seront placées à l'alignement s'il existe un plan d'alignement ou, selon l'avis de la Commission d'Urbanisme, s'il n'en existe pas, laquelle Commission définira le recul minimum à respecter.

11.5 - Dispositions particulières

Dans le but d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction, sont énumérés ci-dessous quelques critères :

A/ Implantation ou exploitation de la topographie

- conservation du terrain naturel et libération maximale de la parcelle, recherche de relations des constructions les unes par rapport aux autres et recherche des orientations et vues optimales

B/ Expression du construit ou entité montagne

1 - Dialogue entre :

- le terrain et les constructions, les constructions entre elles
- éviter les constructions dites stéréotypées, les superpositions ou les juxtapositions systématiques
- recherche d'une articulation des volumes entre la maçonnerie, les bardages et la toiture (accrochage, ancrage, saillie, retrait...).

2 - Recherche d'une expression volumétrique qui exprimera :

une fonction d'occupation, un matériau préférentiel, une prise de possession du terrain par rapport à la topographie, son accès, son orientation.

3 - Affirmation d'une architecture de toits

- grand effet de toit couvrant, le moins découpé possible
- débord supérieur ou égal à 1,20 m recouvrant tous les éléments extérieurs de la construction (balcon - escalier)
- toiture à double pente et pentes supérieures ou égales à 40 %, sauf pour les batiments agricoles.
- enchaînement des toitures par dissymétrie des pignons
- relation entre la toiture et le sol (tactilité)
- faîtage, soit dans le sens de l'ouverture du site, soit dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

4 - Matériaux de toitures

En rapport avec l'existant environnant, de couleur gris dominant, non-brillant et en référence aux matériaux de la région : bardeaux d'asphalte, tôles prélaquées, ardoises éternit, amiante ciment ou même du cuivre -dans ce dernier cas, il y aura intérêt à favoriser la création d'une patine vert-de-gris-.

5 - Ouvertures en toitures

autorisées dans la mesure seulement où elles ne dénaturent pas le caractère de la toiture Les chiens assis et les défoncés seront soumis à l'appréciation de la Commission d'Urbanisme.).

C/ Traitement du bâtiment ou caractère montagne

1 - Franchise des bardages

- affirmation du bardage et de son rapport avec la maçonnerie
- affirmation du bois en tant qu'élément structurel et non pas seulement de décoration (grandes planches, pas de frisette), planches de bois de scierie, panneaux posés enclin ou en couvre-joint
- bardages verticaux obligatoires.

2 - Maçonnerie - élément de liaison avec le sol

- utiliser des matériaux bruts (pierre, béton architectonique, enduit ciment dressé irrégulier gros crépi)
- éviter les effets décoratifs (fausses pierres, briques), les phénomènes égalitaires entre maçonneries et bardages.

3 - Façades

Utilisation d'un ou deux matériaux en plus du bois traité.
Les garde-corps seront en bois et couvriront le profil de la dalle.
Les menuiseries de teinte aluminium naturel sont interdites.

4 - Ouvertures

- elles seront groupées ou rythmées et éviteront tout effet de systématisme ou d'arbitraire et seront en rapport avec la structure, c'est-à-dire dimensionnellement et rythmiquement différentes, selon qu'elles sont dans la maçonnerie ou dans les bardages
- si elles sont en aluminium : teinte naturelle interdite
- les ouvertures de garage devront avoir un caractère de pénétrabilité, éviter tout percement au nu d'une façade, ouverture possible sous un balcon ou dans le retrait d'un porche.

5 - Souches de cheminées

- l'implantation doit être près du faîtage, sauf en cas d'impossibilité technique, on évitera leur multiplicité
- le matériau utilisé doit être en rapport avec la maçonnerie ou la toiture.

6 - Abords et accès

- fonctionnalité et discrétion des accès, (entre la voirie et les accès garage et piétons, éviter les grands mouvements de terrains et les pentes d'acces trop importante)

7 - Plantations

- utiliser des plantations d'essences locales et les traiter comme éléments de liaison entre les constructions.

8 - Cuves à gaz

les cuves à gaz doivent être dissimulées à la vue, soit à l'intérieur des bâtiments, si la sécurité le permet, soit enterrées.

ARTICLE NC 12 - NCr 12 et NCdr 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

*Afin d'assurer le stationnement correspondant aux besoins des constructions, en dehors des voies publiques, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m^2 de surface hors-oeuvre nette de logement, avec au minimum un garage couvert par logement.

*Les garages couverts et les places de stationnement nécessaires seront incorporés à la construction ou réalisés dans l'emprise de la propriété.

*Les garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès à la voie publique.

*Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements publics sont autorisés.

ARTICLE NC 13 - NCr 13 et NCdr 13 - ESPACES BOISES CLASSES

Néant

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - NCr 14 et NCdr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 15 - NCr 15 et NCdr 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.