

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NB

•SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE NB

Zone de protection de hameaux traditionnels et pittoresques (coteau de la Bourgeoise) à l'intérieur desquels peut se développer modérément l'habitat, afin d'y maintenir une vie de village dans les conditions comparables à celles qui sont issues du caractère traditionnel , sans qu'il soit nécessaire de renforcer les équipements publics .

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

ARTICLE NB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

.1.1 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous la condition expresse que l'ensemble des éléments d'infrastructures et de superstructures nécessaires à la construction soit existant :

• Les constructions:

- .les habitations,
- .les équipements publics
- .les constructions d'intérêt général
- .les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- .les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.
(On entend par annexes les constructions non destinées à l'habitation de type grenier savoyard, les remises ou bûcher, abris de jardins, garages et piscines, dans la mesure où ils ne sont pas intégrés à la construction.)
- .Dans le cas de transformation, réparation ou rénovation, dans le volume existant et pour faciliter la restauration des immeubles anciens dont la sauvegarde est souhaitable, le volume total pourra être aménagé nonobstant les dispositions de l'article NB14.
- .les légères extension des bâtiments existants nonobstant l'article NB5.
- les clôtures
- les coupes et abattages d'arbres
- les défrichements sauf dans les espaces boisés classés
- les démolitions d'immeubles en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

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: ceux protégés au titre de la loi du 31/12/1913 et ses

compléments relatifs aux monuments historiques.

.les établissements artisanaux en coeur d'agglomération : si l'activité est peu nuisante pour les habitations voisines .

.les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement : seulement celles liées aux commerces de proximité .

- Travaux sur les bâtiments existants non-conformes aux règles du POS.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des

travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- Reconstruction d'un bâtiment sinistré.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 4 ans est autorisée suivant le règlement de chaque zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante, avec application des règles de l'article 11 .

- Occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques :

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan d'exposition aux risques (en annexe) dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article NB est interdit.

•SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire un acte notarié qui définit une servitude de passage.

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies privées de 4 m minimum 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 plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules 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 pour la sécurité et la visibilité sur une longueur d'au moins 5 m à du bord partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5..%.Pour le reste de la rampe d'accès, la pente ne pourra être supérieure à 12% .

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à défaut, par une source privée conforme à la réglementation en vigueur.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable 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 la réglementation en vigueur et aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés ou rejet au ruisseau.

4-3 RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m². Pour ce qui concerne les secteurs dont l'assainissement ne peut être réalisé que par épandage, il est possible que cette superficie ne soit pas suffisante ; l'article 6 des dispositions générales rappelle le fondement des prescriptions qui s'imposent dans ce cas.

Les règles édictées de cet article ne s'appliquent pas aux transformateurs électriques et

aux ouvrages techniques publics.

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

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.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,50m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

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.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs électriques, autocom PTT ...) pourra se faire avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

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 et de sécurité.

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

7-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,50 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés 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 4 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.

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

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions devront respecter, entre elles, un recul minimum de 4 m.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du sol naturel situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 9 m.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE (prospects)

10-2-0 - généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,50 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 toiture 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.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article NB7

ARTICLE NB 11 - 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.

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

Afin de juger de l'impact de la construction dans le paysage, il pourra être demandé au pétitionnaire de fournir :

- un plan masse décrivant les aménagements extérieurs accompagnants la construction (plantations, clôtures, courbes de niveau , etc ..)
- des documents graphiques (perspectives ou montages photos) mettant en scène la construction projetée dans son environnement et permettant d'en mesurer l'impact proche et éloigné dans le paysage.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

11-2 - ASPECT DES FACADES

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les teintes seront déterminées en accord avec la commune, sur échantillons, avant réalisation.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings etc ...

Les façades, devront être traités en harmonie avec les bâtiments environnants et notamment les détails architecturaux (maçonnerie en pierre, crépissage, détails des

balustrades, bardages, huisseries de teinte foncée, proportion des ouvertures, rapport des pleins et des vides, etc...)

La typologie architecturale des constructions anciennes voisines servira de référence pour les nouvelles constructions .

Par exemple :

- la proportion entre le socle maçonné et la partie en bardage bois ou madriers bois (étage et combles) .
- la proportion entre les ouvertures et les murs .
- la volumétrie générale et l'orientation du faîtage.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

11-3 - ASPECT DES TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum. La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes. Elle devra être supérieure ou égale à 40 % .

On privilégiera les grandes toitures sobres sans défoncés ou chiens assis.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé (ardoises, tuiles grises ou tôles pré laquées gris anthracite) . Un nuancier est à disposition en mairie.

Les balcons seront obligatoirement couverts par les saillies de toiture.

Le faîtage aura le même sens et la même orientation que les constructions environnantes.

Il pourra être dérogé à cette règle pour les bâtiments autres que les maisons d'habitations si la configuration et la destination du bâtiment le nécessite.

Les débords de toitures devront être proportionnels à la hauteur et au volume de la construction.

11-4 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent éviter toute parcellisation du paysage.

Celles-ci d'une hauteur de 1,5 m maximum doivent être constituées par des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie (lamelles de bois, grilles fer forgé) comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur .

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales de 2 m maxi de hauteur. Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 2 m au dessus du terrain naturel de la propriété, les portails doivent être en retrait de 5 m par rapport à la limite de la voie.

Des clôtures pleines seront autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou à la morphologie des constructions édifiées sur la parcelle.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, hors des emprises publiques des voies, pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 place de stationnement par logement plus 1 par 100m² de SHON, dont au moins la moitié couverte.

Pour les constructions à usage de bureaux:

-1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour les hôtels, restaurants ou résidences de tourisme :

-1 place de stationnement par chambre et 1 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les commerces et établissements artisanaux :

-prévoir une surface de stationnement au moins égale à 50% de la SHON de l'établissement.

Pour les lotissements : 0,50 place de stationnement banalisée par lot dans les lotissements de plus de 4 lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

Pour les établissements d'activités ouverts au public, les salles de spectacle et de réunions, les établissements d'enseignement , les établissements hospitaliers et pour les extensions des dits équipements :

une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite. Cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m ; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être plantés à raison d'un arbre de haute ou moyenne tige par 100 m² de terrain disponible.

Les essences végétales doivent être locales (charmilles, noisetiers, vergers, etc ...)

Selon la nature de l'activité des écrans de verdure à feuilles persistantes, pourront être imposées.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou

d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est limité à 0,30.

Le COS n'est pas limité pour les constructions ou aménagement de bâtiments publics scolaires, sanitaires, hospitaliers et de sécurité.

ARTICLE NB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol maximum fixé à l'article NB 14 n'est pas autorisé.