

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES NB**

#### **SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE NB**

Secteurs des coteaux partiellement bâtis dans lesquels la collectivité publique n'envisage pas le renforcement ou l'extension des réseaux existants. En conséquence, cette zone ne pourra accueillir des constructions que si les équipements publics existants le permettent.

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

#### **ARTICLE NB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

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

- les habitations de deux logements maximum, à condition que les viabilités soient suffisantes,
- deux annexes techniques maximum non accolées, non habitables telles que garages, abris de jardin, abris à bois, dont la Surface Hors Oeuvre Brute de l'une est limitée à 12 m<sup>2</sup>, sur les terrains comportent déjà des habitations. Dans l'hypothèse d'une propriété dont la superficie serait supérieure au minimum imposé à l'article NB5, une troisième annexe sera tolérée.
- les annexes fonctionnelles des bâtiments agricoles,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les clôtures,
- les affouillements et exhaussements du sol dont l'importance nécessite une autorisation, dans la mesure où ils sont directement liés à la réalisation d'une construction correspondant aux dispositions de l'article 2,

- le camping et le stationnement des caravanes (une seule installation autorisée), sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence des utilisateurs,
- les coupes et abattages d'arbre,
- 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 :**

- \* L'artisanat à condition d'être intégré dans un bâtiment déjà existant et à concurrence de 150 m<sup>2</sup> de SHON.
- \* L'extension mesurée d'un établissement hôtelier, touristique, artisanal ou de restauration est admise dans la mesure où il peut être desservi suffisamment par les équipements publics existants.
- \* Pour la transformation des anciens hôtels, colonies de vacances, centres de vacances : le nombre de logements n'est pas limité dans la mesure où les viabilités (accès, réseaux) et les stationnements le permettent et sont conformes aux règles édictées.
- \* 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, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles NB6 et NB7 est admise, nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la surface hors oeuvre nette existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces deux articles devait aboutir à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.
- Un bâtiment agricole désaffecté, comportant une partie habitation et dont la sauvegarde est souhaitable, peut être réaffecté à l'habitat, dans la limite de 3 logements maximum pour un bâtiment non mitoyen et deux logements maximum dans chaque mitoyenneté pour un bâtiment

mitoyen, malgré les dispositions de l'article 14, dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés, à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture et dans la mesure où les viabilités et les stationnements le permettent.

Le caractère de mitoyenneté est apprécié suivant le critère défini dans le rapport de présentation.

- Pour les bâtiments dont la destination est conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qui sont édifiés sur un terrain ne respectant pas les règles imposées à l'article NB5, son extension est admise malgré les dispositions dudit article.
- Si un bâtiment à usage d'habitation est édifié sur un terrain ne respectant pas les règles imposées par l'article NB 5, les annexes mentionnées à l'article NB 1.1 sont admises malgré les dispositions dudit article.

## **ARTICLE NB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- \* Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NB 1 sont interdites.
- \* Le camping et le stationnement des caravanes quelle que soit la durée, sauf exception mentionnée à l'article NB 1.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NB3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques et privées y compris les Chemins Ruraux, dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute parcelle bâtie doit présenter un accès permanent à une voie publique, directement ou par l'intermédiaire d'une voie privée y compris les chemins ruraux, de 4 m de plateforme et 2,50 m de chaussée si sa longueur est inférieure à 50 m et de 5 m de plate-forme avec aire de retournement si sa longueur est supérieure à 50 m.

Pour les constructions autres qu'à usage agricole, ou d'habitation individuelle, la largeur de plateforme ne pourra être inférieure à 5 m.

La pente des accès depuis la voie ouverte à la circulation publique y compris les chemins ruraux, jusqu'au garage des véhicules, sera de 7 % maximum sur les 5 premiers mètres puis 12 % maximum jusqu'au garage.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6mX6m ou équivalent devant chaque stationnement à 7 % de pente maximum.

## **ARTICLE NB4 - 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 admise.

### **4.2 - Assainissement**

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci sera réalisé. En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, ou en l'absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel de type séparatif qui respecte les dispositions des textes en vigueur.

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

### **4.3 – Eaux pluviales**

En cas de réseau public d'eaux pluviales inexistant ou insuffisant et/ou en l'absence d'exutoire naturel adapté, une étude de sol déterminera le dispositif de récupération des eaux pluviales adapté aux besoins de l'opération projetée (type fosse de décantation, bassin de rétention ou autre). L'étude et les travaux sont à la charge du pétitionnaire.

## **ARTICLE NB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

La surface minimum requise doit s'inscrire dans un seul terrain de formes régulières.

Il ne sera autorisé qu'une seule construction de deux logements maximum par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de terrain.

## **ARTICLE NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1 - 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, ainsi que les voies futures (emplacements réservés).

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,2 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

### **6.2 - Implantation**

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ou être implantée à l'alignement des constructions existantes.

## **ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

## **7.1 - Généralités**

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,2 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

## **7.2 - Implantation**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux voisins.

Les annexes techniques non-accolées et non-habitable tels que les garages, abris de jardin et abris à bois, dont leur hauteur ne dépasse pas 2 m 50 m à la sablière ou 3 m 50 en cas de toiture terrasse sont autorisées avec une implantation sans condition de recul. La hauteur sera calculée par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

## **ARTICLE NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE NB9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol soit le rapport de la surface du terrain occupée par la construction à la superficie de la parcelle est fixée à 0,30. Toutefois, pour les extensions mesurées des bâtiments à usage hôtelier, il est fixé à 0,40 au total.

## **ARTICLE NB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Hauteur maximale**

En règle générale, la hauteur maximale autorisée, mesurée de la sablière à l'aplomb du sol naturel est limitée à 9 m.  
Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur maximale autorisée est également de 9 m à la sablière.

## **10.2 - Hauteur relative**

### **10.2.0 - Généralités**

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et ventilation.

Les débordements de toitures et les balcons, jusqu'à 1,2 m, ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

### **10.2.1 - Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies**

La différence d'altitude entre chaque point de la construction 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.

### **10.2.2 - Par rapport aux limites des propriétés privées voisines**

La différence d'altitude entre chaque point de la construction 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 NB11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - 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.

### **11.2 - Implantation des constructions**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Cependant, lorsque l'impact visuel le justifie, le faîtage sera orienté perpendiculairement aux courbes de niveaux.

Pour les maisons individuelles, la hauteur de chaque remblaiement et la profondeur de chaque affouillement ne devra pas dépasser 1 m 50.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15 %, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long, juxtaposés suivant la ligne de pente.

Les constructions à usage d'habitation ne seront pas accolées par les annexes.

### **11.3 - Aspect des façades**

#### **11.3.1 - Généralités**

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.

La teinte doit être celle des teintes sardes dans les secteurs où une telle tradition existe et est encouragée.

#### **11.3.2 - Dispositions particulières**

##### **– Murs**

A l'exception des chalets individuels construits de façon traditionnelle en bois, le revêtement des pans verticaux devra être constitué d'enduits de ciment à l'exception de certains éléments de la modénature des façades qui pourront être réalisés en matériaux tels que la pierre ou le béton bouchardé.

En tout état de cause, le traitement des façades doit mettre l'accent sur les bardages bois et le architectonique de type montagnard (balcon, rambarde, avancée de toiture...)

De même, les constructions privilégieront l'aspect traditionnel type "massif des Aravis Nord" en poteaux cadres et madriers empilés.  
Seront prohibés, les constructions de madriers bois croisés ou en rondins dont la surface au sol excéderait 20 m<sup>2</sup>.

– **Ouvertures et fermetures**

L'obligation d'harmoniser les constructions nouvelles avec le bâti traditionnel conduit à déconseiller l'usage de matériaux brillants même satinés s'ils sont de teinte claire à l'exception des peintures sur ouvrages en bois ou en métal et des matériaux transparents.

La hauteur des ouvertures pour les pièces non destinées à l'habitation proprement dite sera de 0m60 maximum. Pour les caves, seules les prises d'air strictement nécessaires à l'aération du local sont autorisées de dimensions 0.20mX0.20m maximum.

– **Polychromie des façades**

Les embrasures des ouvertures doivent être colorées dans la teinte générale de la façade.

#### **11.4 - Aspect des toitures**

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 60%, sauf si, dans le hameau, la majorité des pentes environnantes est différente, auquel cas la pente de la toiture de la construction projetée sera celle de la majorité des constructions environnantes.

Des adaptations aux pentes de toiture pourront être accordées pour les bâtiments d'activités artisanales et agricoles, dont les contraintes liées à la nature et au fonctionnement le justifieraient et dans la mesure où cette adaptation ne porte pas atteinte à l'environnement.

Si le projet architectural le justifie, la toiture-terrasse, pour les bâtiments techniques ou annexes, est admise ; ces terrasses doivent être traitées en gravillons ou en terre végétale plantée.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires, à ceux de la majorité des constructions environnantes.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Toute ouverture en toiture pourra être réalisée dans le plan de celle-ci.

Les éclatements de toiture type "baignoires" sont interdits.

Tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des chassiss tabatière de 40 x 60 maximum.

### **11.5 - Aspect des clôtures**

Sans objet.

### **ARTICLE NB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation et pour le réaménagement des bâtiments agricoles désaffectés comportant une partie habitation : 2 places par logement, dont une couverte.

Pour la tranformation des anciens hôtels, colonies et centres de vacances :  
2 places par logement + 1 par 100 m<sup>2</sup> de SHON dont au moins la moitié couverte.

Pour les autres constructions :

- 1 place par chambre d'hôtel,
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. De plus, une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite.
- Dans la mesure où cette étude révèle des besoins supplémentaires, ces derniers seront intégrés dans le cadre du projet.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour l'extension des bâtiments à usage agricole.

Pour les autres constructions, la détermination du nombre d'aires de stationnement sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

NB : tout commencement d'une tranche, donne lieu à une place supplémentaire de stationnement.

**ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -  
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.

Tous les espace non-bâti et non-affectés à la circulation et au stationnement des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Le plan d'aménagement des espaces verts doit être obligatoirement joint à la demande d'autorisation de construire pour les constructions touristiques.

L'autorité compétente pourra exiger la production d'un plan d'aménagement des espaces verts pour le permis de construire.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 0,25 en règle générale
- 0,45 pour les extensions hôtelières avec ou sans restaurant et les campings

Dans le cas d'un bâtiment agricole désaffecté, mentionné à l'article 1-2, la SHON autorisée résulte du volume existant.

**ARTICLE NB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT  
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.