

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NAr

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE NAr

Les zones NAr sont des zones situées en périphérie des hameaux, sur les coteaux de SALLANCHES.

S'agissant de zones insuffisamment équipées et situées dans des secteurs où l'impact sur l'environnement présente un risque, un soin tout particulier sera apporté à l'intégration des constructions, à la préservation du caractère "montagne" des lieux.

La zone NAr comporte le sous-secteur 1NAr, constitué par le secteur Moulin-Vert et le secteur du hameau de Burzier et le sous-secteur 2NAr au lieudit « Blancheville - La Pierre ».

La définition de la qualité d'agriculteur est reportée dans le rapport de présentation de la modification n°10 du POS.

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

ARTICLE NAr1 - 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, à condition que les réseaux soient suffisants ou qu'ils soient pris en charge par le requérant

* Les constructions :

– les habitations de deux logements maximum :

•sauf en 1NAr où est aussi autorisé l'aménagement des constructions existantes dans le volume initial,

•sauf en 2 NAr où sont aussi autorisés, les services ou entrepôts,

- les hôtels, les restaurants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières,
- les bâtiments agricoles et d'exploitation agricole,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- l'artisanat, à condition que celui-ci soit intégré dans le volume général du bâtiment d'habitation ou dans un bâtiment déjà existant et que la surface hors oeuvre nette, consacrée à l'activité, ne dépasse par 150 m²,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.

* Les clôtures.

* Les coupes et abattages d'arbres.

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

* 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 limitée à 12 m², sur les terrains comportant déjà des habitations.

Dans l'hypothèse d'une propriété dont la superficie serait supérieure au minimum imposé à l'article NAr5, une troisième annexe sera tolérée.

* Le camping et le stationnement des caravanes (une seule installation est autorisée), sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence des utilisateurs.

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

* 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 protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 et ses compléments relatifs aux monuments historiques. Les travaux sur ces bâtiments peuvent être autorisés, malgré les dispositions des articles NAr1 à NAr 15 du règlement.

* Bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement .

Les bâtiments abritant une activité, inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être autorisés, à condition que cette activité ne présente aucune gêne pour le voisinage.

* 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 :

– Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci dessus.

•S'il n'abrite pas une activité inscrite sur la liste des installations classées, une légère extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée malgré les dispositions de l'article NAr2.

•S'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, malgré les dispositions de l'article NAr2, dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.

– 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 NAr5, leur 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 NAr5, les annexes mentionnées à l'article NAr 1.1 sont admises malgré les dispositions dudit article.

– L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles NAr6 et NAr7 est admise malgré 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 2 articles aurait abouti 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.

- La transformation d'hôtel en logements à l'intérieur des volumes existants et malgré l'article NAr 14, à condition que les viabilités soient suffisantes.

ARTICLE NAr2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites

- * Les constructions :
 - les parcs de stationnement,
 - les commerces,
 - les établissements artisanaux de plus de 150 m² de surface hors oeuvre nette,
 - les établissements industriels,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les bâtiments d'élevage hors sol,
 - les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus,
- * Les bâtiments, abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement qui présentent une gêne pour le voisinage.
- * Les parcs résidentiels de loisirs.

- * Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
- * Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur).
- * L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- * Le camping et le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, sauf exception mentionnée à l'article NAr 1.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAr3 - ACCES ET VOIRIE

Les travaux de viabilités seront à la charge des constructeurs.

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 plate-forme et de 2 m 50 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.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées y compris les chemins ruraux, dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Pour les constructions autres qu'à usage agricole, ou d'habitation individuelle, la largeur de plate-forme 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 NAr4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve de leur prise en charge par les constructeurs, toute construction devra être desservie par les réseaux, de la manière suivante.

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

4.2 - Assainissement

En attendant la réalisation du collecteur public d'assainissement, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, la construction devant par la suite obligatoirement se raccorder audit collecteur dès qu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais au réseau et devra satisfaire aux obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

4.3 - Autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

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 NAr5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute opération doit se réaliser sur un terrain dont la superficie n'est pas inférieure à 1 000 m².

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

En outre, il ne pourra être réalisé plus d'une construction de deux logements maximum par tranche de 1 000 m² de terrain.

ARTICLE NAr6 - 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, 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 m 20 ne seront 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.

ARTICLE NAr7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7.1 - Généralités

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application 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 limites des propriétés voisines.

Les annexes techniques non-habitable, non-accolées, tels que garages, abris de jardin et abris à bois, de 2 m 50 de haut maximum à la sablière ou 3 m 50 de haut maximum 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 NAr8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

ARTICLE NAr9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,3.
Il est fixé à 0,40 pour les constructions à usage hôtelier,
0,40 pour les constructions mixtes (habitat et hôtel).

**ARTICLE NAr10 - HAUTEUR MAXIMALE DES
CONSTRUCTIONS**

10.1 - Généralités

Les hauteurs dont il est question, ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faibles emprises, tels que souches de cheminée et de ventilation, garde-corps.

10.2 - Hauteur absolue

La différence d'altitude entre tout point de la sablière du toit et le point du terrain naturel, situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 9 m.

10.3 - Hauteur relative

10.3.1 - Généralités

Les débordements de toitures et les balcons, jusqu'à 1 m 20, 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.

10.3.2 - 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.

10.3.3 - Par rapport aux limites des propriétés privées voisines

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 NAr7.

10.3.4 - Par rapport aux baies des pièces principales des constructions à usage d'habitation ou d'activité édifiées sur une même propriété.

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque baie des pièces principales des constructions existantes ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE NAr11 - 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.

Lorsque l'impact visuel le justifie, le faîtage sera orienté perpendiculairement aux courbes de niveau.

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 basée sur 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 traitement architectural 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.
Sont prohibées les constructions de madriers bois croisés ou en rondins dont la surface au sol excéderait 20 m².

– **Ouvertures et fermetures**

L'obligation d'harmoniser les constructions nouvelles avec le bâti traditionnel conduit à déconseiller l'usage de matériaux brillants et de 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 est différentes, auquel cas la pente de la construction projetée sera celle de la majorité des pentes environnantes.

Si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise pour les bâtiments techniques et les annexes ; pour les annexes, 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.

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.

Les éclatements de toiture type "baignoires" sont interdits.

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

11.5 - Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0 m 50 maximum de hauteur.

Les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture sont interdites.

ARTICLE NAr12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

* pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les individuels : 2 places de stationnement, dont au moins une couverte.
- pour l'aménagement des constructions existantes dans le volume initial (sous-secteur 1 NAr, transformation des anciens hôtels, colonies, centres de vacances), les résidences de tourisme et les résidences hôtelières comportant des logements : 2 places par logement + 1 par 100 m² de SHON dont au moins la moitié couverte.

* pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant, de résidence de tourisme, de résidence hôtelière, 1 place de stationnement pour 1 chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² 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.

* pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre nette.

- * pour les opérations d'aménagements de plus de 4 lots : 1/2 place banalisée par lots, en plus des besoins propres à chaque construction.
- * pour les établissements d'enseignement :
 - du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,
 - du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe,
 - supérieur et de formation pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 élèves.
- * pour les services ou entrepôts, une étude suivant les besoins en stationnements devra être produite.
- * 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 NAr13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces boisés classés

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

13.2 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

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.

Il est notamment exigé que le solde des espaces bâtis ou destinés aux stationnement soit aménagé en espaces verts et dallage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAr14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,25 ; toutefois le coefficient d'occupation du sol des constructions à usage hôtelier pourra atteindre 0,45 et 0,35 dans le cas de constructions mixtes (habitat et hôtel).

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie de plancher totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectées à chacune des destinations, obtenues en appliquant le COS de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

Pour bénéficier d'un COS hôtelier incitatif, toute construction hôtelière fera l'objet d'une convention s'appuyant sur l'article 42 de la Loi Montagne, entre le Maître d'Ouvrage et la Collectivité.

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

- * En secteur 1NAr, le COS est illimité pour l'aménagement dans les volumes existants des bâtiments existants.
- * En ce qui concerne la transformation d'hôtels en logements, le COS autorisé correspond à l'aménagement du volume existant, à condition que les viabilités soient suffisantes.

ARTICLE NAr15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol maximum fixé à l'article NAr14 n'est pas autorisé.