



TÉL. 04.50.01.22.46

FAX 04.50.01.53.38

mairie.sales@wanadoo.fr

Règlement

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le PLU en date du :

24 juillet 2013

Le Maire

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du :

10 décembre 2014

Le Maire



Jean-Claude FOUCHE, architecte & urbaniste

20, rue Guillaume Fichet 74 000 / ANNECY - Tel : 04.50.51.06.43

fouche.architecte@wanadoo.fr

CHAPITRE 4 / DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

La zone naturelle et forestière, dite zone N, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, que le PLU protège en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Au sein de la zone N, différents secteurs sont identifiés:

- **les secteurs Nh**, qui couvrent les zones humides, dans lesquels ne sont admises que les occupations et utilisations des sols autorisées dans le secteur, à la condition de n'en perturber ni le fonctionnement, ni leur l'alimentation en eau, tant en qualité qu'en quantité.
- **Le secteur Nc** au lieu-dit Gaudin, inclus dans le **périmètre de protection du captage d'alimentation en eau de Vallière** ayant fait l'objet de Déclaration d'Utilité Publique, et impliquant des mesures de protection particulières, s'ajoutant aux dispositions relatives aux classements de ce secteur. Ce périmètre est repéré au document graphique du PLU par une trame de hachures bleues.

Au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme, Le PLU identifie les zones soumises à des risques naturels forts. Toute nouvelle construction dans ces secteurs tramés sera interdite.

Les secteurs impactés par les bandes d'effet liées au passage de la conduite de gaz sont repérés par une trame se superposant au zonage du PLU. Dans ces secteurs, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations de l'arrêté du 4 août 2006, annexées au rapport de présentation du PLU.

Article N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article 2.

Article N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des zones N, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité forestière et qu'ils soient respectueux du caractère naturel de la zone,

Les constructions autorisées ne doivent en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipements ou réseaux collectifs, ou pour le fonctionnement des services publics.

Dans la zone N sans indice, ne sont admis que :

- les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les constructions et installations nécessaires à la préservation des espaces naturels et à la gestion des espaces forestiers,
- la reconstruction de tout bâtiment sinistré, dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre, dans l'enveloppe du bâtiment sinistré et sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il est implanté, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles, aux mouvements de terrain ou aux avalanches,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conformes aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article N11,
- les travaux d'entretien des bâtiments existants qui ne sont pas conformes aux règles de la zone dans laquelle ils sont implantés, s'ils ont pour objet d'améliorer leur conformité auxdites règles ou s'ils sont sans effet à leur égard.

En outre, pour les constructions isolées à vocation d'habitat, sont admis :

- Les réfections des constructions
- les adaptations à condition que la totalité de celle-ci ne dépasse 150 m² de surface de plancher et qu'elle n'engendre pas la création de nouveau logement.
- la rénovation des installations d'assainissement autonome

En outre, dans les secteurs Nh, couvrant les zones humides de l'inventaire départemental, ne sont admises que les occupations et utilisations des sols autorisées dans le secteur, à la condition de n'en perturber ni le fonctionnement, ni leur l'alimentation en eau, tant en qualité qu'en quantité.

Article N 3 / ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs des zones N,

- pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage ;
- les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant notamment compte de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ;
- le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m ayant une pente inférieure ou égale à 4 % à partir de la voie publique.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.

Article N 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée directement au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux prescriptions techniques du gestionnaire du réseau en application des annexes sanitaires du PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie doivent être implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents en conformité avec les normes en vigueur.

N 4.2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation efficace, de type séparatif, conforme aux prescriptions techniques données en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Toutefois **dans les secteurs identifiés par un indice « i »**, en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, l'assainissement des eaux usées par un dispositif autonome efficace et conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur pourra être admis.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées en amont du regard de branchement selon les prescriptions du gestionnaire du réseau public.

N 4-3- Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales est réglementée par le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU. Elle est différenciée selon la localisation et la superficie du projet d'aménagement.

N 4.4- Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Article N 5 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article N 6 / 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.

6.2 - Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 8 m par rapport à l'axe de toutes les voies communales.
- 16 m par rapport à l'axe des voies départementales.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (EDF, RTE, France Télécom, abri de bus, etc...).

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETE PRIVEE VOISINE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (EDF, RTE, France Télécom, abri de bus, etc...).

Article N 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article N 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation en zone N, la différence d'altitude entre tout point du sommet des sablières des bâtiments et le point du terrain situé à son aplomb, tant avant qu'après terrassement, ne doit pas dépasser 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements électriques HTB.

RTE a la possibilité de surélever ou de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article N 11 / ASPECT EXTERIEUR

N 11.1 - Dispositions générales

Dans l'ensemble des secteurs des zones N, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

N 11.2 - Adaptation des constructions au terrain

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un déblai supérieur à 1 mètre et un remblai supérieur à 1 mètre.

N 11.3 - Façades et ouvrages divers

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux de construction destinés à être revêtus.
- Les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que celles-ci, avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.

N 11.4 - Toitures

- Les toitures seront obligatoirement à deux, trois ou quatre pans.
- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments de petites dimensions prenant appui sur un mur existant. Dans ce cas, son emprise au sol ne doit pas excéder 25 m².
- La pente de toitures des habitations ne sera pas inférieure à 60 %.
- Les débords de toitures (avant-toits) des habitations doivent couvrir la totalité des balcons et ne peuvent être inférieurs à 1 mètre.
- L'aménagement des combles devra respecter les règles suivantes :
 - Les châssis de toiture ouvrants sont autorisés.
 - Les verrières sont autorisées à condition d'être architecturalement intégrées.
 - Les loggias (tropéziennes) en toiture sont interdites.
 - Les superpositions et batteries de fenêtre de toiture sont interdites.
- Les toits réalisés en bordure de rue devront être pourvus de barres à neige.

11.5 – Annexes à l'habitation

- Les constructions annexes à l'habitation, garages, vérandas, abris de jardin, local technique de piscine sont soumis aux mêmes prescriptions que le bâtiment principal à l'exception des règles suivantes :
 - La hauteur au faîtage : elle ne devra pas excéder 5 mètres.
 - La pente de la toiture : elle sera au minimum de 30 %.
 - Les matériaux de couverture : ils ne sont pas réglementés pour les annexes
- Les vérandas et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructure surajoutée.

11.6 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si elles sont projetées, elles doivent avoir un caractère végétal, être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs essences végétales, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront alors intégrées à de haies vives d'essences locales variées, qui pourront être discontinues, et pourront inclure un muret de 0,50 m maxi surmonté ou non d'un grillage, d'une grille, ou d'un écran en bois à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 m en tout point du dégagement de visibilité.

Article N 12 / STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article N 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N 13.1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux

dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

N 13.2- Obligation de plantation et de traitement des espaces libres.

Dans la zone N pour les bâtiments techniques et d'habitation :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès,
- les talus devront être végétalisés,
- tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière,
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations,
- les masses, les cordons et les éléments végétaux créés devront être harmonieusement articulés à la trame végétale existante, le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devant prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés).

Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L.123-1-5/7° ou R.123-12 / 2° du Code de l'Urbanisme, les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter le caractère des lieux environnants et être réalisés en harmonie avec lui.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut exiger du bénéficiaire, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques.

Article N 15 / OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article N 16 / OBLIGATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Chaque bâtiment doit être raccordé au réseau public de communications électroniques existant ou en projet, conformément aux normes du gestionnaire du réseau.