

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE NC

Cette zone constitue des espaces réservés à l'agriculture et qu'il convient de protéger.

Les constructions à usage d'habitation ne seront admises que lorsqu'elles seront reconnues indispensables au fonctionnement des exploitations agricoles.

NCp : périmètre de protection des sources.

NC1 : secteurs des « Vignes de Marquillet », de « Chez Millet », de « Chatelard » et de « Bredan » où la valeur paysagère est à préserver.

NC2 : zone inconstructible, présence de risques naturels forts (secteur du Cheney) de glissements de terrain.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE NC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. rappels :

1.1 – L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.441.3 du Code de l'Urbanisme.

1.2 – Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

1.4 – la modification des ouvrages EDF conformément à l'arrêté interministériel du 2 avril 1991.

2. sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci après :

- les constructions et installations reconnues nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- les annexes touristiques des exploitations agricoles telles que gîtes ruraux, camping à la ferme, auberges rurales,
- les bâtiments et installations publics d'intérêt général,

3. toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :

- faire partie d'une exploitation couvrant au moins la moitié de la surface minimum d'installation (SMI),
- les constructions à usage d'habitation si elles sont reconnues indispensables au fonctionnement des exploitations et à condition que les bâtiments d'exploitation soient préexistants,
- la transformation de bâtiments existants en logements d'habitation ou pour des activités artisanales non nuisantes qui ne sont pas soumis aux déclarations d'installation classées, dans le volume initial ainsi que la construction de dépendances techniques nécessaires à ces bâtiments, à condition que les viabilités soient suffisantes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières sous réserve que le mode d'exploitation et la remise en état des lieux fixés par l'autorisation d'ouverture, permettent une réutilisation des terrains conforme à la vocation future de la zone,
- peuvent être également autorisées, 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 d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière (extrait de la Loi du 9 février 1994),
- dans les secteurs à risques moyens ou faibles, les prescriptions techniques à respecter sont décrites dans le PER (cf. annexes),
- Dans la zone NCp, les constructions devront respecter les dispositions relatives à la protection des captages à l'intérieur des périmètres (cf. annexes sanitaires).

4. Dans les bandes situées de part et d'autres des axes bruyants repérés aux plans, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application de l'arrêté préfectoral du 30.12.1998).

- tronçon A 40 depuis la limite de Bonneville/Vougy à la limite Vougy/Marnaz, catégorie 1 (secteur de nuisance de 300 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 19 depuis la limite Thyez/Marignier à la limite d'agglomération de Marignier, catégorie 3 (secteur de nuisance de 100 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 19 sur la totalité de la traversée de l'agglomération de Marignier, catégorie 4 (secteur de nuisance de 30 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 19 depuis la limite d'agglomération de Marignier à la limite d'agglomération de Marignier/Ayze, catégorie 3 (secteur de nuisance de 100 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 26 depuis la limite St Jeoire/Marignier à la fin de l'agglomération du Giffre, catégorie 4 (secteur de nuisance de 30 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 26 depuis la fin de l'agglomération du Giffre à Pr 40.9, catégorie 3 (secteur de nuisance de 100 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 26 depuis Pr 40.9 à Pr 41.2, catégorie 4 (secteur de nuisance de 30 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 26 depuis Pr 41.2 à la limite d'agglomération de Marignier, catégorie 3 (secteur de nuisance de 100 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 26 depuis la limite de l'agglomération de Marignier à l'intersection RD26/RD19, catégorie 4 (secteur de nuisance de 30 m de part et d'autre de la voie) ;
- -tronçon D 26 depuis l'intersection RD26/RD19 à la limite de Marignier /Vougy, catégorie 3 (secteur de nuisance de 100 m de part et d'autre de la voie).

ARTICLE NC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. rappels :

- les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2. occupations et utilisations du sol interdites :

- les constructions de toute nature sauf celles visées à l'article 1,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les établissements industriels et les dépôts classés ou non,
- les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la construction,
- les constructions et les remblais dans les 10 m par rapport au bord du ruisseau dont la pente moyenne <50% ou dont la largeur >5m, ou dont l'encaissement >10 m avec une pente moyenne >50% (cf. croquis explicatifs en annexe).

En NC1 et NC2 : toutes constructions sont interdites, y compris les constructions agricoles.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de protection civile, de sécurité, de défense contre l'incendie.

ARTICLE NC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement individuel devra se conformer aux prescriptions du rapport hydrogéologique ou à celles de la carte d'aptitude des sols quand elle est exploitable dans le secteur.

- Autres réseaux

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées à tous réseaux de distribution, les raccordements doivent être enterrés y compris à l'intérieur de la propriété privée.

ARTICLE NC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Le long des chemins ruraux, les clôtures doivent être implantées de telle manière qu'elles ne gênent pas le passage des engins agricoles.

ARTICLE NC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Dans la bande de 5 m, sont admises les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m et dont la longueur cumulée mesurée parallèlement à la limite séparative n'excède pas 8 m.

ARTICLE NC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimum.

ARTICLE NC9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Toutefois la hauteur des constructions à usage d'habitation autorisée, est limitée à 9 m au faîtage lorsque ladite construction n'est pas intégrée au bâtiment d'exploitation agricole principal.

ARTICLE NC11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites. Elles ne seront tolérées que pour les constructions annexes accolées aux bâtiments principaux et ne comportant pas plus d'un niveau.

ARTICLE NC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, dans des parkings de surface ou des garages.

ARTICLE NC13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les espaces boisés figurant au plan sous la forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les dépôts et décharges devront être dissimulés par des arbres à croissance rapide plantés notamment sur la totalité des marges de reculement ou d'isolement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

L'extension des bâtiments nécessaires aux activités existantes n'est pas limitée.

L'extension des constructions ou des reconstructions de bâtiments sinistrés existant avant l'opposabilité du POS initial ne répondant pas à la vocation de la zone, n'est autorisée qu'une seule fois : leur surface de plancher ne doit pas excéder 50m².

La surface de plancher des constructions neuves ne doit pas dépasser :

- 200 m² pour chaque habitation
- 100 m² pour un gîte rural
- 5 m² pour un abri de jardin situé sur un terrain non déjà bâti
- 10 m² pour les annexes aux constructions existantes, indépendantes de celles-ci

La surface de plancher des constructions existantes est celle permise dans le volume.

Autres occupations et utilisations du sol autorisées : non réglementé

ARTICLE NC15 – DEPASSEMENT DU COS

Il n'est pas fixé de dépassement du COS.