

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAe

CARACTERE DE LA ZONE NAe

Il s'agit d'une zone à vocation urbaine mais insuffisamment équipée qui pourra cependant être ouverte à l'urbanisation avec les règles qui suivent dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés. Elle est inconstructible en l'absence d'équipements publics.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions individuelles. Toutefois, la transformation d'un bâtiment industriel ou artisanal en habitation est permise.

Les secteurs repérés sur le plan par l'indice « r » sont ceux où il existe une présomption de risques naturels :

- les zones NAer « l'Auche » et « les Quarts » : glissements de terrains,
- les zones NAer « les Moulins du Pont » : débordements torrentiels du Giffre.

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

ARTICLE NAe 1 – 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 – La modification des ouvrages EDF conformément à l'arrêté interministériel du 2 avril 1991.

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

Les constructions à usage d'habitation individuelle et la transformation d'un bâtiment industriel ou artisanal existant en habitation.

La zone NAe ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation des équipements de viabilité nécessaires à la construction, tant intérieurs qu'extérieurs à la zone.

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

- les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration compatibles, dans le cadre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, avec le caractère de la zone et ne présentant pas de dangers ou inconvénients pour le voisinage.
- l'agrandissement ou la transformation des établissements dont la création est interdite, ne peuvent être autorisés que si les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
- les citernes seront obligatoirement enterrées ou dissimulées aux vues des tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes.

En NAer : Tout projet devra justifier de la prise en compte des risques indiqués. Les projets de construction sont soumis à des prescriptions constructives particulières décrites dans le PER (cf. annexes du POS).

4. Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants repérés aux plans, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions 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 D19 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 d'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 NAe2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la construction
- les constructions et installations soumises à autorisations et à déclaration dans le cadre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec le caractère de la zone
- les constructions et les remblais sont interdits 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).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAe3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

Les accès directs à la voie publique, susceptibles de perturber la circulation, peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées 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 ainsi qu'un déneigement commode.

La largeur des plateformes des voies privées ne pourra être inférieure à 5m.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3 Voies piétonnes et cyclables

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

Dans le cadre de plans d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

ARTICLE NAe4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement

Zones desservies :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif d'eaux usées – eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Zones non desservies :

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement approuvé par le conseil municipal en date du 26 janvier 2006. La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions prescrites par les arrêtés de police municipale pris à cet effet.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire agréé par la commune. Les eaux pluviales et de ruissellement ne pourront se déverser sur la voie publique. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à tous réseaux de distribution, les raccordements doivent être enterrés y compris à l'intérieur de la propriété privée.

ARTICLE NAe5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain pourra être considéré comme constructible lorsque sa superficie sera au moins égale à 1000 m² et si la configuration permet d'y inscrire un cercle de 20 m de diamètre. En outre, il ne peut être réalisé plus d'un bâtiment à usage d'habitation par tranche de 1000 m² de terrain.

ARTICLE NAe6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement) doivent être implantées en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ainsi que les balcons dont la profondeur n'excède pas cette cote, ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

ARTICLE NAe7 – 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 2 points sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Toutefois, dans la bande de 4 m, est admise la construction d'un seul bâtiment non accolé dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m et dont la longueur cumulée mesurée parallèlement à la limite séparative n'excède pas 12 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil.

ARTICLE NAe8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non accolées doivent respecter un recul minimum de 4 m entre elles.

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle supérieur à 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE NAe9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol indiqué est le rapport de la surface obtenue par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Il ne peut excéder 0,15.

ARTICLE NAe10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale : la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après terrassement est limitée à 9m.

ARTICLE NAe11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

11.2 Dispositions particulières

La pente des toits sera comprise entre 40 et 100%. Les matériaux de couverture seront de teinte brune, brun rouge ou grise. Les tôles ondulées et plaques ondulées d'amiante ciment sont interdites.

Les toitures à un seul pan ne seront tolérées que pour les constructions accolées au bâtiment principal et ne comportant pas plus d'un niveau.

Les toitures terrasses sont interdites sauf justification pour intégration architecturale ou paysagère.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum seront constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut enduit au mortier fin 0,60m maximum de hauteur.

Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...)

Pour les maisons individuelles, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 0,60m, la profondeur des affouillements pour accéder aux garages ne doit pas dépasser 1m.

ARTICLE NAe12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 pour les constructions à usage d'habitation : trois places de stationnement par logement

12.2 pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher

12.3 pour les établissements commerciaux :

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant

- commerces isolées : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente

ARTICLE NAe13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts ; ils représenteront au minimum 60% de la surface du terrain. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au minimum de haute ou moyenne tige par 150 m² de surface non construite.

Les dépôts 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 NAe14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,20.

Dans le cas d'une transformation d'un bâtiment industriel ou artisanal existant en habitation, le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,50.

Toute construction sur une partie détachée, après l'approbation du présent PLU, d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du COS, la surface de plancher du bâti existant pendant les 10 dernières années suivant le détachement.

ARTICLE NAe15 – DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du COS fixé par l'article NAe14 est autorisé pour la transformation, les réparations et légères extensions des bâtiments existants.

Le dépassement prévu dans les cas visés ci-dessus du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article NAe14, doit être compatible avec les articles précédents du règlement de la zone et être accompagné du versement d'une contribution financière précisée par les articles R 332.1 à R 332.14 du Code de l'Urbanisme.