

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Naf

## *CARACTERE DE LA ZONE Naf*

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.

L'urbanisation ne peut être traitée qu'après publication de la procédure de modification ou de révision du Plan d'Occupation des Sols ou après la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), ou suite à une procédure de lotissement, et après acceptation par la commune d'un schéma d'organisation de secteur, sur tout ou partie de la zone à condition que le projet concerne un seul tènement d'une surface minimale établie selon les zones :

- Naf5 : surface minimale de 5 000 m<sup>2</sup>,
- Naf9 : surface minimale de 9 000 m<sup>2</sup>,

Le dernier tènement résiduel est exempté de la règle de la surface minimale.

Le plan distingue la **zone Nafa** : secteur de « Vignes de la Pierre » où l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après réalisation du réseau d'assainissement collectif.

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

- la zone NAfr « le Cheney » : glissements de terrains.
- La zone Naf « les Vignes de Marquillet » : chutes de pierres et de blocs.

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

### **ARTICLE Naf1 – 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.

## **2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci après :**

Les constructions à usage d'habitation individuelle.

La zone NAF ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation des équipements de viabilités 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 NAFr : 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'autres 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 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 à Pr 40.9, catégorie 3 (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 Naf2 – 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 Naf3 – 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 Voiries**

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 5 m.

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 NAf4 – 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.

**Dans la zone NAfa** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **3 – Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout 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 NAf5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Un terrain pourra être considéré comme constructible lorsque sa superficie sera au moins égale à 1500 m<sup>2</sup> et si sa configuration permet d'y inscrire un cercle de 25 m de diamètre. En outre, il ne peut être réalisé plus d'un bâtiment à usage d'habitation par tranche de 1500 m<sup>2</sup> de terrain.

*En NAf5* : l'ouverture à l'urbanisation sera autorisée pour des opérations d'urbanisme concernant un tènement d'un seul tenant, d'une surface de 5000 m<sup>2</sup> minimum. Le dernier tènement résiduel sera exempté de la règle de la surface minimum.

Le reliquat quand il est inférieur à la surface de déblocage peut être ouvert à l'urbanisation.

*En NAf9* : l'ouverture à l'urbanisation sera autorisée pour des opérations d'urbanisme concernant un tènement d'un seul tenant, d'une surface de 9000 m<sup>2</sup> minimum. Le dernier tènement résiduel sera exempté de la règle de la surface minimum.

Le reliquat quand il est inférieur à la surface de déblocage peut être ouvert à l'urbanisation.

### **ARTICLE NAf6 – 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 NAf7 – 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 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 N Af8 – 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 N Af9 – 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 N Af10 – 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 9 m.

## **ARTICLE N Af11 – 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 les plaques ondulées d'amiante ciment sont interdites.

Les toitures à un seul pan et les toitures terrasses 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 enduit au mortier fin de 0,60 m 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 0,80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...)

## **ARTICLE NAf12 – 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 25m<sup>2</sup> de surface de plancher

12.3 pour les établissements commerciaux :

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- commerces isolés : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

## **ARTICLE NAf13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées à raison d'un arbre au moins de haute ou moyenne tige par 150 m<sup>2</sup> 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 NAf14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,15.

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 NAf15 – DEPASSEMENT DU COS**

Le dépassement du COS fixé à l'article NAf14 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 NAf 14 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 R332.1 à R332.14 du Code de l'Urbanisme.