

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Dans cette zone, il s'agit de favoriser le développement de l'habitat en petits collectifs ainsi que le commerce et l'artisanat.

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

- les zones UBr « Bois du Pont Ouest » et « Vers la Gare » : débordements torrentiels du Giffre.

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

ARTICLE UB1 – 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. sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci après

Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des dispositions du paragraphe 3 ci-après et des interdictions mentionnées à l'article 2.

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 doivent, dans le cadre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, être compatibles avec le caractère de la zone et ne pas présenter 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 à la vue des tiers en particulier par des écrans végétaux à feuillage persistant.

En UBr : Tout projet devra justifier de la prise en compte des risques indiqués. Les projets de construction seront 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 A40 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 /Ayse, 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 UB2 – 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 autorisation ou 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 à usage agricole,
- 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 > 5 m, 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 UB3 – 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 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 UB4 – 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 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 UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain pourra être considéré comme constructible lorsque sa superficie sera au moins égale à 750 m² et si sa configuration permet d'y inscrire un cercle de 20 m de diamètre.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions projetées en bordure des emprises publiques ou des voies faisant l'objet d'un ordonnancement architectural prévu par le plan de zonage.

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement) doivent être implantées en retrait de 5 m minimum 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 deux points.

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

ARTICLE UB7 – 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 en tout point 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 UB8 – 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 principales 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 UB9 – 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 0,50.

ARTICLE UB10 – 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 naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 10,50 m.

ARTICLE UB11 – 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.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

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 ne seront tolérées que pour les constructions annexes 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 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 UB12 – 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 : deux places de stationnement par logement

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

12.3 Pour les établissements commerciaux :

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

- commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

- centres commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m² : une aire de stationnement au moins égale à la surface de plancher du bâtiment.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements publics, sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

ARTICLE UB13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les espaces libres non affectés devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute ou moyenne tige par 150 m² de surface non construite.

Les parkings aménagés au niveau du sol devront comporter au minimum un arbre pour quatre places de stationnement.

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 UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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 UB15 – DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du COS fixé à l'article UB14 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 UB14, 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.