

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit du chef lieu pour lequel le POS a pour objectif de favoriser le développement de l'habitat et des activités tertiaires en harmonie avec le bâti existant.

Un secteur UAa a été créé pour y admettre une dérogation de hauteur sur un ensemble de collectifs.

Un secteur UAb a été créé pour permettre la réalisation du projet d'ensemble « Cœur de Ville ». Il est régit par un plan graphique particulier « Cœur de Ville ».

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

ARTICLE UA1 – 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 peut être autorisé 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.
- Dans les secteurs à risques moyens ou faibles, les prescriptions techniques à respecter sont 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/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 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 UA2 – 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 terrains de camping et de caravaning sous réserve des dispositions de l'article UA1,
- 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,

- pour les ruisseaux sans ravin : les constructions et les remblais sont interdits dans les 10 m par rapport à l'axe du ruisseau dont la pente des berges moyenne est <50%, dans les 10 m par rapport au bord du ruisseau, si la largeur du lit est supérieure à 5 m.
- pour les ruisseaux coulant au fond d'un ravin dont la pente des berges est supérieure à 50% : les constructions et les remblais sont interdits dans les 10 m par rapport au bord du ravin, si l'encaissement est inférieur à 10 m et dans la largeur équivalente à la profondeur de l'encaissement si celui-ci est supérieur à 10 m (cf. croquis explicatifs en annexe).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – 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 la 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 UA4 – 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 UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 – 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 quand il est prévu par le plan de zonage.

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement) doivent être implantées en retrait de 1 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 égal à la différence d'altitude entre ces 2 points sauf en zone UAb.

En secteur UAb : sauf indications spéciales indiquées au plan de zonage, un retrait de 2 m strict par rapport aux emprises publiques est imposé.

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.

En outre, en secteur UAb : les débordements de balcons jusqu'à 1,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

ARTICLE UA7 – 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 inférieure à 3 m.

Toutefois dans la bande de 3 m, est admise une seule construction annexe 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. En secteur UAb : aucune construction n'est autorisée dans les bandes de recul.

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.

En outre, en secteur UAb : les débordements de balcons jusqu'à 1,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Par ailleurs, à titre dérogatoire, il sera permis à un immeuble d'être accolé à un immeuble existant dans le cas où celui-ci a été construit en limite de parcelle et comporte une façade sans aucune ouverture.

Secteur UAa :

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 une seule construction annexe 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.

ARTICLE UA8 – 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 UA9 – 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 0,60.

En secteur UAb : non règlementé

ARTICLE UA10 – 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 18 m. Dans le secteur UAa, elle est limitée à 16,50m.

Dans le secteur UAb, elle est limitée à 20 m maximum. Les principes de gradation des hauteurs inscrits à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 sont à respecter dans le cadre du projet d'ensemble.

ARTICLE UA11 – 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 autorisées si elles sont accessibles ou végétalisées (rôle de rétention des eaux pluviales) et devront faire l'objet d'une justification d'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, sauf en UAb.

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...)

En secteur UAb : les clôtures au droit des voies publiques et sur les espaces publics seront composées d'une grille en serrurerie, ajourée à barreaudages verticaux finis en herse ou par une lisse horizontale. Elle sera de couleur sombre et de 1,40 en hauteur. Elle sera scellée sur un mur bahut de couleur gris ciment, d'une hauteur maximale de 0,20 m. la hauteur de ce mur bahut devra être ajustée pour permettre de gérer le plus harmonieusement possible les différences de niveaux.

Toutefois, la mise en place de cette clôture n'est pas rendue obligatoire au droit des commerces ou de tous autres établissements susceptibles d'accueillir du public.

Les coffrets d'alimentation en énergie devront obligatoirement être intégrés harmonieusement à la clôture. Les boîtes aux lettres seront dans les volumes bâtis.

ARTICLE UA12 – 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.

En secteur UAb

Pour les constructions à usage d'habitation :

- places de stationnement par logement, obligatoirement en sous-sol des bâtiments, non boxées.
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat
- 1,5 m² par logement pour les stationnements vélo

Pour les constructions à usage de bureaux :

- Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher
- 1,5 m² par logement pour les stationnements vélo

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 disposées 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.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie de places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admises sur un terrain situé à moins de 200 m : en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire : en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les parkings aménagés au niveau du sol devront comporter au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

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

En secteur UAb :

Les bandes de recul de 2 m des immeubles d'habitation, règlementées à l'article UA6, seront obligatoirement végétalisées. Cette règle ne s'applique pas au commerce de rez de chaussée. Les cœurs d'îlots devront être végétalisés dans le respect du plan graphique particulier du secteur.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

ARTICLE UA15 – DEPASSEMENT DU COS

Non réglementé.