

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone d'activités de commerces et de services ; les moyens réglementaires définis dans cette zone ont pour objectif de favoriser le développement d'établissements de commerces et de services.

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

ARTICLE UY1 – 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.

1.4 – Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

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

- les constructions d'intérêt public
- les constructions à usage commercial, de bureaux et services
- les lotissements à usage commercial, de bureaux et services
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation
- les différents modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme

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

Un seul logement à usage d'habitation peut être autorisé à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux

Dans les secteurs à risques moyens ou faibles, les prescriptions techniques à respecter sont décrites dans le PER (cf. annexes).

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, 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 UY2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2. sont interdits :

- les constructions et lotissements destinés à l'habitation sauf ceux autorisés à l'article UY1, paragraphe 3,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières sauf pour l'aménagement de la zone,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la construction,
- le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée,
- 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 > 10m avec une pente moyenne > 50% (cf. croquis explicatifs en annexe).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY3 – 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 UY4 – 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 UY5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain pourra être considéré comme constructible lorsque sa superficie sera au moins égale à 1000 m² et si sa configuration permet d'y inscrire un cercle de 20m de diamètre.

ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan doivent être implantées de 5 m minimum en recul par rapport aux limites d'emprises publiques et privées.

ARTICLE UY7 – 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.

Les annexes en limite de propriété sont interdites à l'exception des postes de transformation EDF.

ARTICLE UY8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'y a pas de distance minimum.

ARTICLE UY9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,60.

ARTICLE UY10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur dont il est question ci-dessous ne comporte pas les ouvrages indispensables et de faible emprise nécessaires à l'activité industrielle.

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement est limitée à 9 m.

ARTICLE UY11 – ASPECT EXTERIEUR

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 de 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 ou de l'autorisation de travaux.

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

Les clôtures situées en bordure de voies à 50 m de part et d'autre de l'axe des carrefours, et celles situées à l'intérieur du rayon de courbures des virages devront avoir une hauteur maximale de 1 m.

Les clôtures sont un élément essentiel pour l'aspect de la zone. Un traitement homogène par secteur sera exigé.

ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf sur les emplacements réservés à cet usage.

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire ou de l'installation à réaliser.

Pour les établissements commerciaux : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

Pour les établissements de services : 1 place de stationnement par 15 m² de surface de plancher.

ARTICLE UY13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Les parkings implantés au niveau du sol devront comporter un arbre minimum pour 4 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 UY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

ARTICLE UY15 – DEPASSEMENT DU COS

Non réglementé.