

PREFECTURE HAUTE-SAVOIE

24 SEP. 2015

BUREAU DE L'URBANISME

ZONE UB

Modification N°5 du P.O.S approuvée le
1^{er} septembre 2015

Vu pour être annexée à la délibération du
Conseil Municipal en date de ce jour et
certifiée conforme

Le 1^{er} septembre 2015

Le Maire Daniel CHATISSEF



CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel et de service.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Rappel

- L'édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 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 à usage d'habitation, d'hébergement touristique et d'équipements commerciaux, touristiques et sportifs.

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

L'agrandissement, la transformation ou la reconstruction des établissements soumis à autorisation ou déclaration et dont la création est interdite dans la zone, ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résultent de la présence de ces établissements.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation d'une construction est envisagée.

ARTICLE UB 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux indispensables à la construction et à l'exception des aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sauf ceux liés à la vie du quartier

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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 celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères ainsi qu'au déneigement.

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m.

ARTICLE UB 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En attendant la réalisation du collecteur public d'assainissement, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, la construction devant par la suite obligatoirement se raccorder au dit collecteur dès qu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais au réseau et devra satisfaire aux obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Dans le cas d'assainissement individuel, celui-ci devra être conforme au règlement sanitaire départemental.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.3 Autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique en souterrain.

Dans les lotissements, les réseaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les débordements de toitures, jusqu'à 1,20 m, ne seront pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement), doivent être implantées en retrait de 9 m minimum par rapport à l'axe des voies.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les débordements de toitures, jusqu'à 1,20 m, ne seront pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 4 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contigües, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage et que la longueur cumulée de leurs façades, bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncée au deuxième alinéa, ne dépasse pas 6 m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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, seraient vues sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface qu'occupent, sur le sol fini :

- la projection verticale du volume des bâtiments implantés sur le terrain, hors éléments extérieurs de façades tels que balcons et débords de toitures. La projection des éléments de ces bâtiments prenant appui sur le sol sont toutefois inclus dans l'emprise au sol (auvent sur poteaux, base d'un escalier, ...)
- les piscines de toutes natures,
- les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini supérieur à 0,20 m

Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

Sur des terrains en pente, l'emprise au sol est calculée dans le plan du terrain.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- les parties enterrées de la construction
- les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,20 m
- la projection verticale des éléments extérieurs de façades tels que balcon et débords de toiture ne prenant pas appui sur le sol
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction. Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,25.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc...

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 6 m sur sablière.

Il sera admis 9 m sur sablière pour les constructions hôtelières ou hébergements collectifs sociaux (colonie de vacances...).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

En aucun cas les constructions, installations, et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

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.

Dispositions particulières

Sont interdits, les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La pente des toits sera comprise entre 35 % et 65 %.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile, de teinte s'harmonisant à celles des constructions existantes dans l'environnement.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant. D'une hauteur maximum de 1,80m, les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs espèces locales de préférence.

Pour les portails, un recul sera demandé, de façon à permettre le stationnement de véhicule en dehors de l'emprise publique. Toute demande sera examinée, cas par cas, avec le service voirie de la mairie.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1- Pour les constructions à usage d'habitation et de commerces

Constructions individuelles

Deux places de stationnement dont une couverte et une aménagée sur la propriété mais en dehors de l'espace clos.

Constructions collectives

Deux places de stationnement par appartement.

Une place supplémentaire « visiteur » par fraction de deux appartements.

12.2 - Pour les établissements ouverts aux publics et commerciaux

L'importance de l'aménagement des parkings nécessaires à ces équipements sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

12.3 – Pour les établissements de vacances à caractère social

Des espaces suffisants devront être aménagés afin d'assurer en dehors des voies ouvertes à la circulation, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement ne seront pas systématiquement traitées en espaces verts.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.