

# -TITRE I-

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du P.O.S. s'applique au périmètre du P.O.S. partiel de la commune de BONS-EN-CHABLAIS, concernant le secteur des Bracots.

### Article 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le P.O.S. :

Les articles du Règlement National d'Urbanisme visés à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme (R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21), les plus fréquemment rencontrés étant :

- l'article R 111-2 traitant de l'atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
- l'article R 111-3 traitant des risques naturels,
- l'article R 111-4 traitant des dessertes routières,
- l'article R 111-14 traitant des participations qui peuvent être mises à la charge des bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique annexées au plan d'occupation des sols.

Les lotissements annexés au P.O.S. dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme.

Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au droit de préemption urbain.

### Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est partagé en deux catégories de zones :

- 1) les zones urbaines qui comprennent les zones et les secteurs suivants :

**UX,**

- 2) les zones naturelles qui comprennent les zones et les secteurs suivants :

**NA,  
NC,  
ND, avec le secteur NDp,  
NDgv.**

### Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**N.B. :** Les articles ci-dessous étant applicables à chacune des zones, et afin d'éviter leur répétition, ils ont été regroupés dans les présentes Dispositions Générales.

#### Article 5 - RÉGLEMENTATION DES ACCÈS ET RECULS

En dehors de l'agglomération et le long des Routes Départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe.

Les accès nouveaux sur les routes nationales ou départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire, Direction Départementale de l'Équipement ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Dans tous les cas, une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

#### Article 6 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA SALUBRITÉ PUBLIQUE EN L'ABSENCE D'UN RÉSEAU D'ÉGOUT

En l'absence d'un réseau d'égout, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques (nature, pente, surface, largeur) permettant un épandage qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par le Règlement Sanitaire Départemental.

#### Article 7 - DÉBORDEMENTS DE TOITURE

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées dans chaque zone, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

#### Article 8 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT SINISTRÉ

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

#### Article 9 - DÉCOUVERTE D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE

Toute découverte de quelque ordre que ce soit structures, objets, monnaies, etc... doit être immédiatement signalée à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen ; tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

#### Article 10 - CLÔTURES

En toute zone, et en application de l'article L 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut s'opposer à la création de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu, le long de toutes les voies de circulation, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

# -TITRE II-

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES URBAINES

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

##### SECTION O - CARACTERE DE LA ZONE UX

Zone à vocation d'activités économiques. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser le développement d'établissements industriels ou artisanaux, de commerces et de bureaux.

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

###### Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- les hôtels et les restaurants
- les parcs de stationnement,
- les commerces
- les entrepôts commerciaux,
- les établissements artisanaux,
- les établissements industriels,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services,
- les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.

Les clôtures.

Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements ( sauf dans les espaces boisés classés).

1-2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le P.O.S., toute autorisation de construire la concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements et qu'elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité.

Cette règle ne concerne pas les constructions destinées à l'exposition de produits finis.

## Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme qui ne figurent pas à l'article UX 1 sont interdites.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies privées nouvelles auront une plate-forme d'au moins 8 m de large.

Les voies en impasse devront permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : à cet effet, elles seront aménagées à leurs extrémités sous forme de raquette circulaire ou en T d'un rayon minimum de 9 m par rapport à l'axe des voies.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voirie concernée.

### Article UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### 4-2 - ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

#### 4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

### Article UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

### Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6-0 - GENERALITES

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

## 6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

### Article UX 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES PRIVEES VOISINES

## 7-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

### Article UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

### Article UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 0,40 pour les terrains compris entre 1 500 m<sup>2</sup> et moins de 3 000 m<sup>2</sup>,
- 0,45 pour les terrains compris entre 3 000 m<sup>2</sup> et moins de 5 000 m<sup>2</sup>,
- 0,50 pour les terrains compris entre 5 000 m<sup>2</sup> et moins de 10 000 m<sup>2</sup>.

Le C.E.S. n'est pas limité pour les terrains de 10 000 m<sup>2</sup> et plus .

### Article UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10-0 - GENERALITES

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise.

La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux rattachées en cotes N.G.F.

#### 10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur prise depuis le faitage ou l'acrotère jusqu'au terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 m au faitage et 9 m à l'acrotère.

#### 10-2 - HAUTEUR RELATIVE

10-2-1 - par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La hauteur relative est libre.

10-2-2 - par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

## Article UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir :

- un plan de masse détaillé, raccordé aux côtes NGF indiquant les remaniements qui seront apportés au terrain naturel ainsi que les aménagements extérieurs proposés ;
- les plantations proposées (essences et localisation) ;
- un descriptif détaillé des matériaux et des teintes employés tant en toiture qu'en façades;
- des documents graphiques ou photographiques permettant d'apprécier l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions projetées.

### 11-1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

### 11-2 - ASPECT DES FACADES

Pour toute construction, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de la dite construction.

### 11-3 - ASPECT DES TOITURES

Les toitures-terrasses sont autorisées, si le projet architectural le justifie.

### 11-4 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

## Article UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies : une aire de stationnement au moins égale à la surface hors oeuvre de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnements par logement.

Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions à usage artisanal ou industriel dont la S.H.O.N. est inférieure à 800 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Au delà de 800 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., une étude particulière concernant le stationnement sera demandée.  
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise 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 L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

#### Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

##### 13-0 - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

##### 13-1 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES EXTERIEURS AMENAGES

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature de l'opération projetée.

Les parkings seront plantés.

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 UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

##### Article UX 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**-TITRE III-**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA**

SECTION O - CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle non équipée, réservée à l'urbanisation future.

Elle pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion, soit d'une modification du Plan d'Occupation des Sols, soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté, ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

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

Article NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

Les clôtures.

1-2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

La modification d'un bâtiment existant est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou quelle soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Article NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article NA 1 sont interdites.

Article NA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

Article NA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Sans objet.

Article NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

Sans objet.

Article NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article NA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

Article NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

Article NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

## SECTION O - CARACTÈRE DE LA ZONE NC

Zone dans laquelle l'agriculture justifie d'une protection particulière ; cette protection a pour but de maintenir et favoriser l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. Les caractères de "justifié et indispensable" seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants :

Pour toute nouvelle construction :

- la nature de l'activité agricole du demandeur (type de productions ou d'élevage) ;
- la qualité de l'exploitant agricole telle qu'elle est définie ci-dessous :
  - \* remplir les conditions pour l'obtention de la D.J.A. ;
  - \* avoir une activité agricole à titre principal en tant que chef d'exploitation ;
  - \* bénéficier des prestations de l'AMEXA et n'être ni titulaire d'un avantage vieillesse ou de pré-retraite, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole ;
  - \* justifier de l'exploitation personnelle d'une surface minimale de 9 ha pondérée en tenant compte des coefficients d'équivalence ;
  - \* posséder le matériel nécessaire à cette exploitation (soit à titre personnel, soit sous forme sociétaire) et relever fiscalement du régime des bénéfices agricoles.

Pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels : la situation de l'exploitant quant au logement dont il est en mesure de disposer (un seul logement par exploitant) et la nécessité de résider à proximité des bâtiments d'exploitation.

Un emplacement réservé pour l'autoroute A 400 ANNEMASSE - THONON LES BAINS est inclus dans cette zone.

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

### Article NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole, sous réserve du respect des conditions énoncées au paragraphe suivant en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels,
- les constructions dont la présence auprès d'une exploitation agricole ou forestière est nécessaire au fonctionnement de la dite exploitation.

Les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

1-2 - En outre les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à une exploitation agricole, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistants.

Les constructions nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à l'activité agricole, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au site ou à l'exploitation agricole.

Les clôtures agricoles, à base de fils métalliques linéaires uniquement.

## Article NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme qui ne figurent pas à l'article NC 1 sont interdites.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION

### Article NC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voirie concernée.

### Article NC 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

#### 4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### 4-2 - ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

#### 4-3 - RÉSEAUX CABLÉS

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

### Article NC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

## Article NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6-0 - GÉNÉRALITÉS

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

### 6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 8 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

## Article NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

## Article NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

## Article NC 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé.

## Article NC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10-0 - GÉNÉRALITÉS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise.

La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de la sablière et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveau.

### 10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels, la hauteur telle que définie au paragraphe 10-0, ne doit pas dépasser 6 m et un rez-de-chaussée plus un niveau plus combles.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur n'est pas limitée, mais doit être adaptée à l'usage.

### 10-2 - HAUTEUR RELATIVE

10-2-1 - par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La hauteur relative est libre.

10-2-2 - par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

## Article NC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 11-0 - GÉNÉRALITÉS

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir :

- un plan de masse détaillé comportant des courbes de niveaux équidistantes d'un mètre, indiquant les remaniements qui seront apportés au terrain naturel ainsi que les aménagements extérieurs proposés (accès et abords) ;
- les plantations proposées (essences et localisation) ;
- un descriptif détaillé des matériaux et des teintes employés tant en toiture qu'en façades ;
- des documents graphiques ou photographiques permettant d'apprécier l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions projetées.

### 11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

### 11-2 - ASPECT DES FAÇADES

Pour les constructions à usage agricole :

- les enduits doivent être de teintes gris colorés ; l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, brique de montage, ...) est interdite ;
- les bardages des constructions doivent être de teinte sombre ;
- les bois doivent être d'une teinte sombre dérivée de leur aspect naturel.

### 11-3 - ASPECT DES TOITURES

Pour les constructions à usage agricole :

- la pente des toitures doit être comprise entre 20 % et 50 % ;
- les matériaux de couverture seront, soit en tuile de teinte brun-rouge, soit en bac prélaqué ou fibrociment de teinte gris moyen.

### 11-3 - ASPECT DES CLÔTURES

Les clôtures doivent être de type agricole, à base de fils linéaires uniquement.

## Article NC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des chemins d'accès ou de promenade.

## Article NC 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions autorisées à usage d'habitation ne devront pas dépasser 220 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.).

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les constructions à usage agricole.

#### Article NC 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND

## SECTION O - CARACTÈRE DE LA ZONE ND

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, paysages et des espaces boisés ainsi que de l'existence de risques naturels.

Un emplacement réservé pour l'autoroute A 400 ANNEMASSE - THONON LES BAINS est inclus dans cette zone.

Le secteur NDp du marais de Fully bénéficie de protections strictes, compte-tenu de sa grande sensibilité paysagère et hydrologique ainsi que sa richesse biologique (zone de biotope).

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

### Article ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité forestière.

Les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

1-2 - En outre les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à l'activité forestière, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

Les clôtures agricoles, à base de fils linéaires uniquement.

Dans le secteur NDp.1 en particulier :

Les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant le marais, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles et se poursuivant normalement, ainsi que l'entretien du fossé central dans toute la traversée du marais dans ses caractéristiques actuelles.

Les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement dans le respect de ses caractéristiques actuelles.

Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa diversité.

Le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.

Les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

### Article ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation qui ne figurent pas à l'article ND 1 sont interdites.

Rappel, dans le zone NDp.1, en particulier :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux sont interdits, notamment drainage, comblement, assainissement, etc...

Toutes formes d'urbanisation, toutes activités industrielles ou commerciales sont interdites.

Toute exploitation de la tourbe est interdite.

Les activités sportives et touristiques nécessitant un aménagement de quelque nature qu'il soit, sont interdites, ainsi que le campement et le bivouac.

Dans la zone périphérique du marais, tous travaux publics ou privés susceptibles de modifier le régime hydrique de la zone de marais sont interdits, ainsi que toute construction ou modification de l'état des lieux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION

Article ND 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Article ND 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

4-3 - RÉSEAUX CÂBLÉS

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article ND 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 - GÉNÉRALITÉS

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

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

#### Article ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

#### Article ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation est libre.

#### Article ND 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions autorisées dans la zone n'est pas réglementé.

#### Article ND 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur doit être adaptée à l'usage.

#### Article ND 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour la réalisation des équipements et constructions autorisés dans la zone, il sera exigé une insertion dans l'environnement de très grande qualité.

#### Article ND 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### Article ND 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.

### SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

#### Article ND 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## Dispositions applicables à la zone NDGV

### **Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation des sols**

#### **Article NDGV 1 – Occupations et utilisations des sols admises**

Seuls sont autorisés :

- Les bâtiments et locaux communs indispensables au fonctionnement de l’aire d’accueil des gens du voyage L’installation de caravanes constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif et dont l’implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (Réseaux notamment). Ils sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l’habitat autorisé et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu’elles soient liées au fonctionnement de l’aire d’accueil des gens du voyage.
- Les clôtures liées au fonctionnement de l’aire d’accueil des gens du voyage..
- Les travaux d’entretien du fossé central rejoignant le marais de La Fully dans toute la traversée de l’aire d’accueil et dans le respect de ses caractéristiques actuelles, notamment son régime hydrique.

#### **Article NDGV 2 – Occupations et utilisations des sols interdites**

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l’article NDgv 1 sont autorisées.

### **Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation des sols**

Des autorisations d’urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu’elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées :

- Par l’arrêté préfectoral n°2003-2477

De plus, il est conseillé, au titre de la prévention des risques naturels, de prendre en compte pour les éventuelles constructions : l’instabilité potentielle des sols et sous sols ainsi que les problèmes d’humidité dans les matériaux de construction.

#### **Article NDGV 3 – Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité.

L’ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction existante ou autorisée est interdite.

#### **Article NDGV 4 – Desserte par les réseaux**

##### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d’habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l’agrément doivent être raccordés au réseau public de distribution d’eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Une étude de sol (Hydrogéologue) sera demandée pour toute construction. C'est le résultat de cette étude qui apportera les solutions techniques pour l'évacuation de ces eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4 – Réseaux câblés

Sauf impossibilité technique, les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

#### **Article NDGV 5 – Caractéristique des terrains**

Non réglementé

#### **Article NDGV 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

##### 6.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### 6.1 – Implantations

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

#### **Article NDGV 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines**

##### 7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### 7.1 – Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

#### 7.2 – Recul par rapport aux ruisseaux

Par rapport à l'axe d'un ruisseau, les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum ; la distance est mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du toit. Ce recul concerne les places d'accueil ou de logements

#### **Article NDGV 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article NDGV 9 – Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article NDGV 10 – Hauteur maximum des constructions**

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone, la hauteur n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans le site.

#### **Article NDGV 11 – Aspect extérieur**

##### 11.0 – Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un POS :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

##### 11.1 – Implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

##### 11.2 – Aspect des façades et des toitures

Pour la réalisation des équipements autorisés dans la zone, il sera exigé une insertion dans l'environnement de très grande qualité.

##### 11.3 – Aspect des clôtures

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

#### **Article NDGV 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.

#### **Article NDGV 13 – Plantations**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130 -1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Les espaces libres peuvent être aménagés en aires de jeux.

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article NDGV 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé