

Département de la Haute-Savoie

COMMUNE DE VERCHAIX

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION N°1



5 – REGLEMENT

PHASE APPROBATION

Préfecture de la Haute-Savoie
SGCD / Pôle accueil courrier

23 DEC. 2021

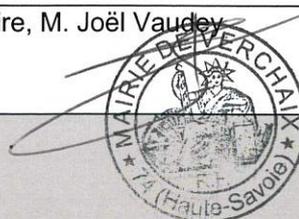
ARRIVEE
4

DATE	PHASE	PROCEDURE
15 02 2005	Approbation	ELABORATION
30 04 2009	Approbation	Révision simplifiée N°1
07 10 2021	Approbation	RÉVISION N°1

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 octobre 2021 approuvant la révision N°1 du PLU de VERCHAIX,

Le Maire, M. Joël Vaudey

Oct
2021



ludovic beau
pascal girard
alain vulliez
04 50 26 11 87
atelier.axe@wanadoo.fr
www.atelieraxe.com

atelier axe
architectes



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
DU P.L.U. DE VERCHAIX

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Comportant les secteurs Ast

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones A sont définies dans le rapport de présentation comme zone dans laquelle l'agriculture justifie d'une protection particulière ; cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

- La zone Ast (st = STECAL : secteur de taille et de capacité limitées) correspond à des secteurs pouvant accueillir :
- l'extension de constructions existantes à vocation touristique,
- le changement de destination (vers une vocation touristique) avec extension de constructions existantes.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

Tout ce qui est incompatible avec la zone agricole et n'est pas autorisé à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation.
- d'être compatibles avec les orientations définies dans le PADD.
-

Zone A

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

• Constructions et installations agricoles :

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole (sur la base des critères précisés au rapport de présentation), justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

• Annexes touristiques :

Sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments, dans la limite de 5 chambres ou 150 m² de surface de plancher (SP).

• Campings à la ferme :

Sous réserve d'être situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, dans la limite de 6 emplacements.

• Vente directe à la ferme (circuit court) :

Sous réserve d'être situés dans l'un des bâtiments ou à proximité des installations agricoles existantes et de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels et à l'exercice des activités agricoles et forestières.

• Logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, telle que définie dans le rapport de présentation,
- nécessité que d'autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation soient préexistants.
- autorisation d'un seul bâtiment à usage de logements par exploitation intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes) : dans tous les cas, la surface cumulée de logements ne devra pas dépasser 80 m² de surface de plancher par exploitation,
- sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité).

• Réaffectation des bâtiments agricoles et des bâtiments de construction traditionnelle :

Un bâtiment agricole désaffecté peut être réaffecté à des activités pratiquant l'hébergement d'animaux dans la mesure où il ne crée pas de nuisances pour les riverains.

• Constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou à la gestion des milieux naturels :

Ces constructions et installations sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration environnementale et paysagère, et d'être strictement nécessaires à cette activité.

• Chalets d'alpage:

Peuvent être autorisées (article L 122-11 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme) la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

• Extensions limitées des constructions d'habitation existantes :

Toute création de surface de plancher (SP) supplémentaire ne peut être accordée que dans le cadre d'une seule autorisation à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U

Leur surface est limitée de la manière suivante :

Surface de la construction existante :	Agrandissement autorisé
jusqu'à 50m ²	Pas d'extension possible
de 50m ² à 100m ²	25m ² +25% de la surface existante.
au delà 100m ²	45m ² +15% de la surface existante.

• Piscines :

Les piscines d'une surface inférieure ou égale à 32 m² ne sont admises que si elles sont accolées ou implantées à moins de 5 m de l'habitation,

• Annexes des constructions d'habitation existantes :

Sous réserve d'être situées dans un rayon de 10 m de la construction existante, dans la limite de 2 annexes, d'un maximum de 40 m² d'emprise au sol au total.

Cette distance peut être portée à 15m en raison de la configuration des lieux (topographie, accès, etc...) sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Zone A

• Changement de destination sans extension, des constructions existantes :

Quelle que soit leur destination initiale, le changement de destination à vocation de commerce et activités de services est autorisé sous réserve que ces activités soient liées à l'activité touristique.

Les constructions concernées font l'objet d'un repérage graphique au plan de zonage.

• SECTEURS Ast (STECAL : Secteurs de Taille Et de Capacités Limitées) :

• Généralités :

Toute création de surface de plancher (SP) supplémentaire dans ce cadre ne peut être accordée que dans le cadre d'une seule autorisation à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U.

• Changement de destination avec extension, des constructions existantes :

Quelle que soit leur destination initiale, le changement de destination à vocation de commerce et activités de services est autorisé sous réserve que ces activités soient liées à l'activité touristique.

Leur surface est limitée de la manière suivante :

Surface de la construction existante :	Agrandissement autorisé
jusqu'à 50m ²	Pas d'extension possible
de 50m ² à 100m ²	25m ² +10% de la SP existante
au delà 100m ²	35m ² +10% de la SP existante

• Cas particulier de l'extension des constructions existantes à usage de restauration :

La surface d'extension autorisée ne peut être supérieure à la surface existante.

En tout état de cause, la demande d'extension devra être motivée sur la base d'une étude justifiant les besoins de l'établissement, de la prise en compte le contexte environnemental et d'un engagement sur des dispositifs d'économie d'énergie et de développement durable.

Au vu de cette étude, l'autorité compétente pourra limiter ou déroger au seuil d'extension défini ci-dessus.

• Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 10 ans suivant le sinistre, 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, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.

La reconstruction en zone d'aléa fort est interdite.

• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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), sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, 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.

• Affouillements et exhaussements :

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics. L'aménagement des abords des constructions dont l'agrandissement est autorisé devra se faire sans modification importante du terrain naturel existant.

• Permis de démolir :

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir (article R.421-28 du code de l'urbanisme).

La démolition des bâtiments peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

Le permis de démolir est institué sur la totalité du territoire communal.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• 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, (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

• Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Les articles 3 à 13 du règlement de la zone A ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 3 - ACCES et VOIRIE

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

Zone A

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès aux logements nouveaux admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

Conditions de raccordement

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.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée conforme pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %. Pour le reste de la rampe d'accès, la pente ne pourra être supérieure à 14 %.

En cas de difficultés techniques résultant de la configuration des lieux, des pentes inférieures pourront être acceptées par la collectivité gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 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.

La priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. En l'absence de réseau public l'alimentation par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'A.R.S.

Des dispositifs de remplacement (stockage, collecte, etc.) devront être prévus pour pallier une éventuelle pénurie.

4-2. ASSAINISSEMENT

Les prescriptions des annexes sanitaires doivent être respectées.

• Eaux usées :

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

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé.

• Eaux pluviales :

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propriété de la voirie publique.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux.

Les différentes solutions techniques pouvant être exigées, selon la nature du terrain, lors de la demande de permis de construire soit cumulativement, soit seules, peuvent être :

- Stockage et récupération des eaux,
- Mise en place de puits d'infiltration,
- Création de bassins de rétention ou d'infiltration
- Etc.

En tout état de cause : se reporter aux annexes sanitaires.

4-3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés sauf impossibilité technique.

GESTION DES ORDURES MENAGERES ET DECHETS :

La collecte des déchets devra se conformer au cahier des charges établi par la communauté de communes en la matière.

Dans cette zone, il est nécessaire de se rendre aux points de collecte collectifs.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

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

6-1. GENERALITES

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.

Afin de faciliter le déneigement des voies et la sécurité, il est souhaitable que les clôtures observent un recul par rapport à l'emprise du domaine public, hors zones agglomérées.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-2. IMPLANTATION

Le cas échéant, le long des départementales les constructions doivent respecter les reculs graphiques portés au plan de zonage.

En l'absence de recul graphique :

Le long de la RD 907, les constructions doivent s'implanter à plus de 25 m de l'axe.

Le long de la RD 354, les constructions doivent s'implanter à plus de 18 m de l'axe.

Pour les autres voies, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de **5 m** par rapport à l'emprise des voies publiques.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'en limite du domaine public.

Les murs de soutènement, hormis ceux nécessaires à une construction, doivent être implantés à plus de 1,50 m de la limite de l'emprise publique.

Bâtiments existants :

Pour les extensions limitées du bâti cette règle pourra être adaptée. Le recul sera défini en concertation avec les services gestionnaires de la voirie.

En tout état de cause, les constructions existantes ne respectant pas ce recul peuvent connaître une extension limitée dans le prolongement de la façade bordant la voie publique sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité et la visibilité.

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES : pour l'aspect : cf. article 11.

Un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte, pour les façades de garages et les portails des accès véhicules, est imposé pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES
--

7-1. GENERALITES

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites des propriétés voisines, sans que cette distance ne dépasse la moitié de la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'en limite de propriété.

Les murs de soutènement doivent être implantés à plus de 1m de la limite parcellaire.

7-3. ANNEXES

Les annexes peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et que la longueur de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncée au 1^{er} alinéa ne dépasse pas 8 m.

7-4. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement : « Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec leur destination. Elle est mesurée à partir du terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas limitée.

Pour les extensions limitées autorisées des constructions d'habitation existantes et par les STECAL la hauteur de la construction nouvelle ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. 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 et paysagères.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des altitudes et des pentes de celui-ci (éviter les effets de terrasses, sur tumulus...).

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan masse.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles.

Le recours aux enrochements doit être limité. Leur hauteur devra être limitée au maximum. Ils devront être végétalisés pour une bonne intégration paysagère.

11-3. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants.

Pour les bâtiments agricoles :

- les toitures seront obligatoirement à deux pans de teinte gris pierre, ocre ou grège, les croupes sont autorisées.
- les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes accolées aux bâtiments agricoles.
- les pentes devront être de 30 % minimum.
- les façades devront être de teintes foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les bâtiments d'habitation ne doivent pas, par leur forme et leur couleur, trancher dans l'espace agricole.

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 et pourront faire l'objet de modifications suivant l'alignement délivré par l'autorité gestionnaire, justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité sur les voies publiques.

Les clôtures doivent avoir un aspect léger et être de type agricole.

Les clôtures agricoles ou autres, d'une hauteur de 1,20 m maximum doivent être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

Une hauteur et un aspect différents pourront être admis pour des impératifs techniques ou de sécurité, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel de la propriété.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales (charmilles.etc..), les conifères limités . Les espèces non indigènes sont interdites (Thuya...).

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut imposer la nature, une hauteur inférieure à 1,20m lorsque la clôture est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation (carrefour, virage, autres secteurs nécessitant de la visibilité ...).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants ou nouveaux, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

Pour les établissements ou équipements recevant du public :

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

ARTICLE A 13 - PLANTATIONS

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Zone A

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc....).

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales (charmilles.etc..), les conifères limités . Les espèces non indigènes sont interdites (Thuya.).