

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 URBAINES
P.L.U. VERCHAIX

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

UA

Extrait du rapport de présentation :

Zone UA :

« Les zones UA correspondent aux secteurs denses du chef-lieu et des hameaux et à leurs extensions éventuelles. Elles accueillent le développement de l'habitat (collectifs, individuels groupés, etc...), et peuvent accueillir également des commerces de proximité. L'implantation d'activités artisanales y est autorisée sous conditions. »

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
 - les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière (sauf conditions particulières ci-après, Art. 2.2)
 - les entrepôts
 - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après, Art. 2.2)
 - les établissements industriels
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les dépôts de matériaux inertes de toute nature
 - Parmi les travaux, installations et aménagements suivants définis aux articles R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont interdits :
 - L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
-

Zone UA

- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

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

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

Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article UA 1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone du centre du village tel que défini dans le rapport de présentation et dont la vocation est destinée au développement de l'habitat, des commerces, des services et des équipements au chef-lieu et dans les cœurs de certains hameaux.

. Les établissements artisanaux en cœur d'agglomération : si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines.

. Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement : seulement celles liées aux commerces de proximité.

. Les affouillements et exhaussements de sol : si soumis à autorisation et nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

. Travaux sur les bâtiments existants non-conformes aux règles du P.L.U. :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard et d'en améliorer la sécurité,
- d'améliorer la sécurité du bâti ou de son environnement immédiat,

Des extensions limitées peuvent être admises dans la mesure où la destination est conservée ou conforme au règlement de la zone, dans la limite de 25% de la surface de plancher (SP) existante et sous réserve de ne pas aggraver les conditions de sécurité, de visibilité et d'une bonne intégration urbaine et paysagère .

• 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, 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 (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

NOTA : COHERENCE REGLEMENT / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Les dispositions des articles du règlement de la zone s'appliquent, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
En cas d'incompatibilité, les prescriptions des OAP priment sur le règlement.

ARTICLE UA 3 - ACCES et VOIRIE

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

• Voies existantes :

Les terrains d'assiette de construction 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, le déneigement.

• Voies nouvelles :

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

La largeur de plateforme devra permettre la réalisation d'une voirie automobile et de cheminements piétons. La largeur de chaussée voiture ne sera pas inférieure à 5 m. Toutefois il pourra être admis des rétrécissements ponctuels (sans être inférieurs 3m de largeur) sur des linéaires partiels s'ils s'imposent en raison de la configuration du parcellaire et du terrain.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

4-1. EAU POTABLE

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'eau potable.

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, et à titre provisoire, 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. Cette possibilité concerne le secteur de Sincerneret.

• Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

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 (tamponnage, bassin de rétention 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.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

. Sans objet, sauf si imposé par les annexes sanitaires pour l'assainissement.

ARTICLE UA 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.

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

6-2. IMPLANTATION

Lorsque le tissu urbain présente une situation d'alignement, celui-ci pourra être imposé.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum de l'emprise publique et 1,20m des chemins ruraux.

Lorsqu'ils ne sont pas indispensables à la construction principale, les murs de soutènement doivent être implantés à plus de 1,50 m de l'emprise publique.

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

Portes de garage et portails :

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.

En fonction du contexte, cette règle pourra être adaptée après concertation avec la collectivité gestionnaire de la voirie.

Bâtiments existants :

Dans le cas d'alignement de constructions existantes, une continuité de l'alignement pourra être imposée.

Il peut être dérogé à ce recul de 3m par rapport aux voies et emprises publiques :

-Pour les extensions limitées du bâti existant dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne (sécurité, visibilité).

-Dans le cas de travaux d'isolation de murs ou de toiture, (tolérance de 30 cm supplémentaires maximum), sous condition de ne pas porter atteinte à la visibilité et la sécurité.

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut imposer la nature, sa hauteur par rapport à l'emprise des voies lorsqu'elle est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation (carrefour, virage, autres secteurs nécessitant de la visibilité ...).

Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement lorsque des plans d'alignement ont été approuvés.

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

7-1. GENERALITES

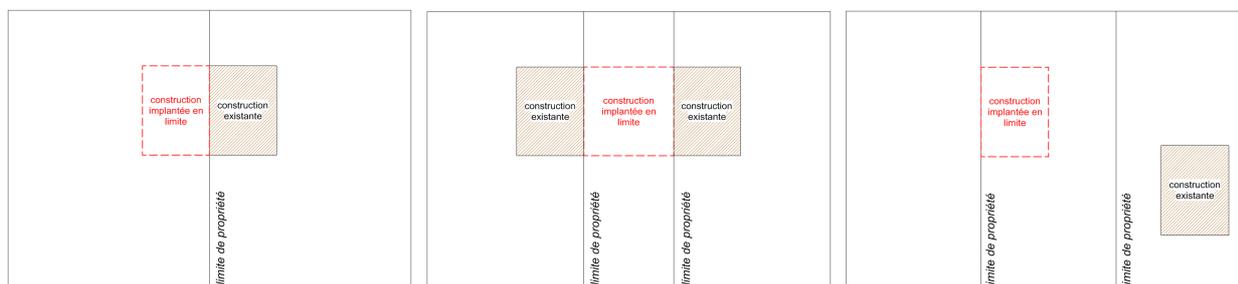
Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-2. IMPLANTATION

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives des propriétés privées voisines sur une profondeur de 15 m maximum par rapport aux limites d'emprise publique ou de l'alignement.

Dans les cas suivants :

- en cas d'adossement à un mur mitoyen d'une construction existante,
- en cas de construction comprise entre deux parcelles bâties à l'alignement,
- lorsque la parcelle mitoyenne ne comporte aucune construction,
- si l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.



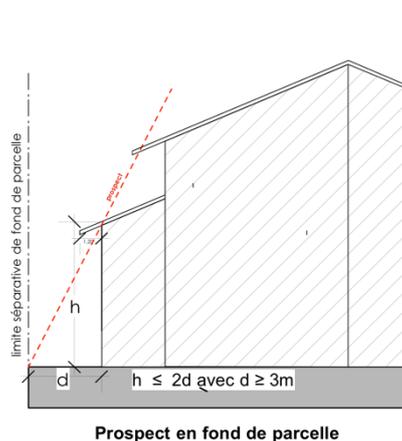
Dans les autres cas, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande des 15 m définie ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Recul et prospect par rapport au fond de parcelle :

Hormis les bâtiments et équipements publics, les annexes autorisées, Toutes les constructions doivent respecter le recul et le prospect suivant vis à vis du fond de parcelle :

- la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

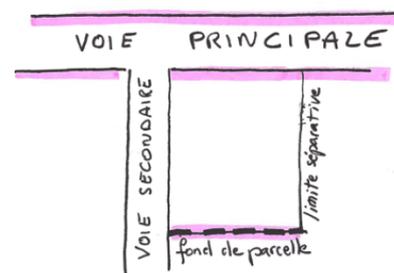


Cette règle s'applique également dans la bande de 15m, c'est à dire pour toutes les parcelles d'une profondeur inférieure ou égale à 18m).

Cas particulier des parcelles bordées par des voies publiques sur plusieurs de leurs côtés (cas des parcelles d'angle) :

La collectivité gestionnaire de la voirie déterminera, en fonction des caractéristiques et de l'usage de la voie :

- s'il n'est pris en compte qu'un seul fond de parcelle : celui correspondant à la voie principale.
- ou s'il convient de n'appliquer aucun recul vis à vis du fond de parcelle pour des raisons d'ordonnancement urbain.

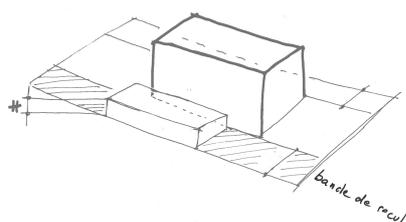


Les murs de soutènement doivent être implantés à plus de 1,50 m de la limite parcellaire.

7-3. ANNEXES (accolées et non accolées); volumes annexes de la construction principale :

A l'intérieur des marges de recul, les constructions sont admises si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse 12m.

Zone UA



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite de propriété.

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 : 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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le CES n'est pas limité.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel, avant terrassement, situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 12 m.

Bâtiments existants :

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur de la toiture, il sera admis un dépassement de 30 cm maximum de la hauteur autorisée, nonobstant le prospect.

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les réparations, transformations, restaurations sont autorisées dans le volume, nonobstant la règle ci-dessus.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 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.

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.

Les bâtiments existants de construction traditionnelle seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

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 en privilégiant les balcons ou terrasses sur poteaux...).

11-3. ASPECT DES TOITURES

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les constructions adossées-

La pente de la toiture doit respecter un minimum de 30%.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante.

Les matériaux de couverture doivent être en rapport avec l'existant environnant.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, la teinte d'un des matériaux pourra être imposée.

L'orientation du faitage des constructions doit être celle de la majorité des faitages environnants.

Les toits-terrasses sont autorisés dans les cas suivants :

- pour les toits secondaires de jonction et de transition la surface totale de la toiture sous réserve que ce recours confère une meilleure intégration et cohérence du projet.
- pour garages implantés et intégrés partiellement dans la pente sous réserve que la partie émergente soit végétalisée et d'une bonne intégration.
- en cas d'extension de construction existante, limitée à un seul niveau, sous réserve d'utilisation en tant que terrasse et d'une bonne intégration.

Zone UA

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (garage, abri de jardin,...).

Les panneaux solaires sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés dans la toiture.

11-4. ASPECT DES FACADES

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, la couleur de l'un des matériaux pourra être imposée.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

11-5. 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.

En limite de l'emprise publique : elles devront s'inscrire dans une continuité d'aspect afin de respecter le caractère de l'espace public existant.

Dans le cas d'un ensemble urbain où les murs de clôture participent au caractère du lieu, on pourra admettre la réalisation de murs de clôture similaires, afin de conserver l'aspect architectural du lieu.

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie (lamelles de bois, grilles fer forgé...) comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

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

ARTICLE UA 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.

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche.
(Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

Les places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.

Il est exigé, hors des emprises publiques des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement + 10% de places banalisées pour les opérations comportant 4 logements ou plus.

Exemple : pour une opération de 4 logements : 8 places + 10% = 0,8 donc 1 place banalisée supplémentaire.

Pour les logements sociaux :

- 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface d'atelier.

Pour les constructions à usage d'hôtels, restaurants ou hébergements hôteliers :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement par logement en hébergement hôtelier,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les 4 dernières catégories de constructions citées ci-dessus, il pourra être dérogé aux exigences définies sur la base d'une étude justifiant les besoins en stationnement en fonction de la nature de l'activité.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif :

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite. Cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles.

Zone UA

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.

Aménagement de commerce dans un bâtiment existant :
Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la surface commerciale créée.

Les espaces libres devront être aménagés pour conforter le caractère urbain du village.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales (charmilles...). Les conifères sont interdits (thuya, etc...cf article 11).