

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 A LA ZONE UX, comprenant le secteur UXm

Extrait du rapport de présentation :

*La zone UX correspond à la zone d'accueil des activités artisanales.
Le secteur UXm est un secteur activités artisanales mixte.*

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

ARTICLE UX1 - 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 habitations (sauf conditions particulières ci-après pour le secteur UXm)
 - Les bâtiments agricoles
 - Les activités susceptibles de nuire à la qualité des eaux souterraines.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :
 - Les garages collectifs des caravanes ;
 - Les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - 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 ;
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 - 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 (accueil des activités artisanales, industrielles et d'entrepôts commerciaux).

2-2 - CONDITIONS PARTICULIERES

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

• **Constructions à usage d'habitation :**

• **Constructions à usage d'habitation de fonction :**

• **Zone UX:**

Un seul logement à condition d'être intégré aux bâtiments d'activités, dans la limite de 60m² de surface de plancher.

• **Secteur UXm:**

Les habitations: sont autorisées, y compris les reconversions de locaux intérieurs, sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

• **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.

• **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.

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 ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Les articles UX3 à UX13 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

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 à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

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.

La chaussée des voies privées nouvelles devra être adaptée à la nature et au fonctionnement de la construction projetée, en tout état de cause, la plateforme (chaussée + accotements) ne sera pas inférieure à 6m de largeur avec une chaussée minimum de 4m .

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

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

4-2 - ASSAINISSEMENT

• Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

• Eaux pluviales :

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- stockage et récupération des eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement),
- mise en place de puits d'infiltration (lorsque les caractéristiques du sol le permettent),
- limitation des rejets au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative) lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles),
- mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES DE CIRCULATION

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 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

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies et de 1,20m par rapport aux limites des chemins ruraux.

6-3 - 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. 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.

<p>ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES</p>

7-1 - GENERALITES

Les débordements de toiture 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 s'implanter jusqu'en limite séparative de parcelle.

- en cas de projet commun portant sur des entités foncières contigües.
- lorsqu'il s'agit de volumes ne dépassant pas 4 m de hauteur au faîtage et de longueur inférieure à 12 m.

Dans les autres cas, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport aux limites de propriétés voisines.

<p>ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

<p>ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL</p>
--

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,70 .

(Dans le cas de façade végétalisée, le CES n'est pas limité).

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 10m.

Il pourra être dérogé à cette règle si des équipements ou process techniques nécessitent une hauteur plus importante sous condition d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1 - GENERALITES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Des modifications ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet ou bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

11-2 - TRAITEMENT DES BATIMENTS – ASPECT GENERAL

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité. Sont interdites les couleurs vives et criardes

11-3. ASPECT DES TOITURES

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

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

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

Toutefois, des pentes différentes peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration.

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

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'être végétalisées à 80% et pour les toits de jonction et de transition à condition que leur superficie ne dépasse pas 20 % de la surface totale de la toiture.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture .

La teinte des couvertures doit être gris foncé ou marron foncé.

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.

Les bardages devront être soit d'aspect bois naturel ou grisant avec le temps.
Toute polychromie est interdite, ainsi que les blancs crus.

Les façades végétalisées sont autorisées. (Nota : dans le cas de façade végétalisée, le CES n'est pas limité).

11-5 - PUBLICITE - SIGNALISATION

Les enseignes doivent être intégrées au bâtiment ou traitées sous forme de totem à l'accès de la parcelle.

Elles sont limitées à une enseigne par façade visible depuis les voies de desserte.

11-6 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie.

Côté espace public, les grillages devront obligatoirement être doublés par des haies vives constituées d'essences végétales variées et locales (charmilles, noisetiers,

ARTICLE UX12 - 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.

Zone UX

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

• Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2 :

- 2 place de stationnement par logement.

• Pour les constructions à usage de bureaux et de commerce :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher (SP).

• Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² surface de plancher (SP).

• Pour toutes les activités autorisées dans la zone :

Il est demandé une surface de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues de 10 m² minimum.

Dans tous les cas, une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces verts.

Les citernes et autres installations techniques, doivent être dissimulées de la vue des tiers par des plantations.