

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 Vaudrey

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 UTp
comprenant le secteur UTpr

Extrait du rapport de présentation :

La zone UTp correspond au secteur du parc résidentiel de loisirs, elle a pour objet de permettre son évolution. Le sous-secteur UTpr a la même vocation mais est impacté par les risques naturels.

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

ARTICLE UTp1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions :

- Les entrepôts commerciaux
- Les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après).
- Les établissements industriels
- Les bâtiments agricoles

- Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :

- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur).

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**ARTICLE UTp 2 - 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 (secteur du parc résidentiel de loisirs).

2-2 - CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Travaux sur les bâtiments existants :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ; dans le cas d'une extension, celle-ci peut être autorisée, dans la mesure où la destination du bâtiment est conservée, ou conforme au règlement de la zone, et dans la limite de 15 % de la SP existante.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans un délai de 15 ans après le sinistre, dans l'enveloppe du volume préexistant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

• 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.

Etablissements artisanaux : sous réserve de concerner une activité professionnelle en lien avec la vocation touristique de la zone.

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 (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 **UTp 3** à **UTp 13** ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTp 3 - ACCES ET VOIRIE

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, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers 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 ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur 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 7 %.

ARTICLE UTp 4 - 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 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.

• Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'évacuation des 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 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UTp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UTp 6 - 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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, et de 1,20 m par rapport aux limites des chemins ruraux.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne.

Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

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.

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

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 doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

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

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4 m.

ARTICLE UTp 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,30.

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

ARTICLE UTp10 - 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 différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 7 mètres pour les habitations et 10 m pour les hôtels et toute autre construction d'équipement touristique.

ARTICLE UTp 11 - 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 – 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.

11-3 – ASPECT DES FAÇADES

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... La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé ; la teinte devra s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes.

Les blancs crus sont interdits.

11-4. ASPECT DES TOITURES

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés ne comportant pas plus d'un niveau.

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

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné. 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 bardeaux ou bac acier ou tout matériau traditionnel ; les matériaux de couverture constitués de plaques ondulées ou de tôles sont interdits.

La teinte des couvertures doit être celle de la majorité des teintes environnantes.

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.

11-5 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,5 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie.

ARTICLE UTp 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 :

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement au moins par logement.

Zone UTP

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux et de commerce : une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

ARTICLE UTp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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