Département de la Haute-Savoie

# COMMUNE DE VINZIER

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# REVISION N°1

## 5 – REGLEMENT

## PHASE ARRÊT

NOTA : en rouge les modifications ou éléments nouveaux de rédaction apportés au règlement

| DATE | PHASE | PROCEDURE |
|---|---|---|
| 25/03/2011 | Approbation | Elaboration |
| 27/04/2018 | Approbation | Révision n°1 |
| 13/10/2020 | Arrêt | Rév allégée N°1 |

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 13 octobre 2020 arrêtant la Révision Allégée n°1 du P.L.U. de VINZIER.

Le Maire, Mme Marie Pierre GIRARD

MAIRIE DE VINZIER 74 (haute-Savoie)

**OCT 2020**

ARCHITECTURE
EURL Pascal GIRARD
EURL Alain VULLIEZ
ATELIER AXE

URBANISME
Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA
Architecte Urbaniste DPLG - Expert cour d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

PAYSAGISME
Tél : 04 50 26 11 87
Fax : 04 50 71 29 14
E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

# Dispositions applicables à la zone

## N Comprenant les secteurs Nh, Nd, Ne, Nhyd et Nx

Extrait du rapport de présentation, pour information :

*« Les zones N rassemblent les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il est nécessaire de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et du paysage. »*

*-La zone Nh correspond aux zones humides.*
*- La zone Nd correspond au site d'une ancienne décharge*
*- La zone Ne est à vocation d'aménagement publics,*
*-La zone Nhyd correspond à une zone d'équipement hydroélectrique, comprenant un secteur d'implantation*
*-La zone Nx (naturelle mixte) correspond à un secteur pouvant recevoir des aménagements extérieurs (parking, aménagements hydrauliques, espaces végétalisés etc…) liés à une activité commerciale contigüe et préexistante. mais pas de constructions hormis les petits ouvrages techniques.*

## *I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.* (N)

### I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (N)

Dans toute la zone N et secteurs Ne et Nhyd, toutes les occupations du sol nouvelles sont interdites, hormis celles autorisées ci-après à l'article **I2** sous conditions.

-

***• Secteurs Nh (protection des zones humides) :***

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, de même que tous drainages, affouillements et exhaussement de sols, travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone, à l'exception des travaux d'intérêt collectif nécessaires (par exemple : l'aménagement de bassins de rétention).

-

- ***• Secteurs Nd (ancienne décharge) :***
- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, hormis les interventions nécessaires à la réhabilitation de la décharge.

-

- ***• Secteur Nx (naturel mixte) :***
- *Les constructions sont interdites hormis les petits ouvrages techniques.*

### I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (N)

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

***• Tous secteurs (hormis Nh):***
• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs ouvrages techniques, sous condition d'une bonne intégration paysagère.

• Reconstruction après sinistre :
La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition des articles de la zone.

***• Secteurs Ne :***
-les affouillements et exhaussements du sol , dépôts de matériaux , les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

***• Secteurs Nhyd :***
Equipements d'intérêt collectif et services publics et notamment les ouvrages hydroélectriques : sous réserve d'une bonne intégration paysagère et , pour les constructions, du respect des secteurs d'implantations définis au plan de zonage.

- ***• Secteur Nx (naturel mixte) :***
- *Les aménagements extérieurs (parkings, aménagements hydrauliques, espaces végétalisés) liées à une activité commerciale contigüe et préexistante.*

## *II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.* (N)

ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants 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 règles suivantes de la zone N ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif .

### II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (N)

**DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.**

***• Reconstruction après sinistre :***
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans l'enveloppe du volume

ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

***• Bâtiments non conformes au PLU:***

Les constructions non conformes au PLU peuvent connaître une extension ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ou être reconstruites, nonobstant les règles de la zone.

***• Ruines:***

Toute construction existante peut faire l'objet d'une reconstruction dès lors qu'il en existe des vestiges.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

GENERALITES

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

IMPLANTATION

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 4 m.

RECUL PAR RAPPORT AUX 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.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES .

GENERALITES

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

IMPLANTATION

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 4 m.

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent 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 des constructions autorisées ne doit pas porter atteinte au paysage. Mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, elle est limitée 7,50 m au faitage.

Pour les extensions limitées autorisées, 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.

## II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE , PAYSAGERE, (N)

GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

***•Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :***

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

***• Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :***

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.

***• Interdictions :***

Les expressions d'une architecture régionale importée (mas provençal, style Ile de France, etc...), incongrues dans le paysage communal.

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 pentes de celui-ci.
En site déjà urbanisé, on privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.
En tout état de cause les mouvements de terrain (exhaussement et excavation, enrochement, etc... ne doivent pas excéder 1,20m par rapport au terrain naturel.

Les entrées de garage et de parking ne sont pas concernées par cette disposition.

ASPECT DES TOITURES

• *Prise en compte du contexte :*
La teinte des couvertures et la forme des toitures doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.
Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

ASPECT DES FACADES

• ***Prise en compte du contexte :***
La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé. La couleur des façades doit être choisie dans les teintes grise à beige et beige rosé. Pour les constructions en bois, les éléments en bois sur façades ou pignons, les teintes devront être « marron lazuré » ou dans des teintes de gris (type bois vieilli naturellement).
Se référer au nuancier de la mairie .

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

• ***Interdictions :***
Pour tout élément de construction 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.

## II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (N)

Espaces libres et plantations

La suppression des parcs, alignements d'arbres, bosquets ou arbres isolés repérés qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée.

Les haies, les alignements d'arbres, les arbres isolés ou en bouquets abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques et indigènes.

ASPECT DES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est de 1,50 m maximum.
En limite de voie publique, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

En limite de l'emprise publique, les clôtures doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant.
Les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées sans caractère uniforme.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-

voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

- ***• Secteur Nx (naturel mixte) :***
- *En limite de zone humide, un espace végétalisé de transition de 5m de largeur doit être aménagé.*

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.

## II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES (N)

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.

Les places de stationnement doivent être aménagées hors des emprises publiques et des voies de circulation :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Pour les bâtiments d'habitation, il est demandé un minimum de 2 places par logement

Pour leurs extensions autorisées : une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher réalisée, avec un minimum de 2 places par logement (pour les changements de destination).

# *III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX* (N)

## III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. (N)

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 :***
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.

## III2 DESSERTE PAR RESEAUX. (N)

PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :
Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

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.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau 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.

ASSAINISSEMENT

***• 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.
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, avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et ruisseaux est interdite.

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 (Cf. Annexe sanitaire 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, des dispositifs spécifiques de traitement selon l'emplacement et la nature du sol.

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.

4-3 - RESEAUX CABLES

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.
Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## AUTRES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT :

**En zones UA, UB et Net la mention suivante : « Pour les portes de garage, le blanc est interdit » est supprimée.**