



Département de la Haute-Savoie (74)
Ville de Publier

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Annexe 4 :
*Règlements d'Urbanisme de la
Zone d'Activités Economiques des Vignes Rouges*

APPLICABLE AUX ZONES À URBANISER 1AUXa et 1AUXb ET URBAINE UX



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CANEL Géomètre-Expert
Stéphane NICOLAS
Géomètre-Expert D.P.L.G.



siège social : 74500 evian-les-bains le majestic 1 avenue de neuvecelle
T 04 50 75 00 77 F 04 50 75 67 67 M contact@canel-geometre.com

foncier bornage copropriété division en volume topographie urbanisme lotissement partage familial estimation ingénierie v.r.d relevé d'intérieur scanner3d

DL N°18,127

N.Réf : 18127-pa10- projet de règlement.docx

Correspondance: 74200 Thonon-Les-Bains

Communauté de communes Pays d'Evian - Vallée d'Abondance

EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES DE PUBLIER

REGLEMENT D'URBANISME du lotissement

Pièce Dossier - **PA 10 modificatif n°1**

Document annexé à
mon arrêté du

13 JAN. 2020

Le Maire,



PA 07421819C0002001

Date: 24 octobre 2019

74200	thonon-les-bains	36 avenue de Sénévulaz	T 04 50 71 27 27	F 04 50 70 22 13	(succ. michel brand)
74490	saint-jeoire en faucigny	le savoy 96 place sommeiller	T 04 50 35 82 74	F 04 50 35 88 55	(succ. jean canel)
74110	morzine (permanence Mardi-jeudi)	le slalom 69 route de la plagne	T 04 50 79 07 51	F 04 50 75 94 23	(succ. ernest gaydon)

sarl CANEL GEOMETRE-EXPERT capital 32 000 € rcs thonon tgi siret 424 768 893 00028 code ape 7112A urssaf 740 167 105 521

I - Dispositions Générales

ARTICLE I.1 - OBJET DU PRESENT REGLEMENT -

Les parcelles créées par le lotissement seront soumises aux contraintes du règlement d'urbanisme de la commune. Le présent règlement a pour but d'en compléter ces règles,

Pendant une période de 5 ans prise à partir de la date de l'arrêté de permis d'aménager, le pétitionnaire pourra déposer sa demande d'autorisation d'urbanisme sur la base :

- *du présent règlement et du plan local d'urbanisme en vigueur au moment de l'arrêté du permis d'aménager,*
- *ou du présent règlement et du plan local d'urbanisme (ou son équivalent) en vigueur au moment du dépôt de celle-ci.*

Pendant les 5 ans suivants, le pétitionnaire devra déposer sa demande d'autorisation d'urbanisme sur la base du présent règlement et du plan local d'urbanisme (ou son équivalent) en vigueur au moment du dépôt de celle-ci.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif concernant des parcelles bâties ou non, et un exemplaire doit y être annexé qu'il s'agisse d'une première vente ou location, revente ou locations successives.

ARTICLE I.2 - DESIGNATION -

Le lotissement est situé sur la Commune de Publier lieu-dit "Les Rouges et Les Gennevrilles" sur les parcelles ou parties de parcelles suivantes :

- *AB 944, 1054, 1056, 1057, 1062, 1066, 1068, 1070, 1081, 1082, 1084, 1086, 1089, 1099, 1102, 1106*
- *AT 269, 271, 535, 538, 541, 546*
- *AV 110, 588, 593, 594*

changement n°2 parcelles

ARTICLE I.3 - PROGRAMME DE LOTISSEMENT -

La propriété, objet du présent lotissement, sera divisée en lots destinés à la construction de bâtiments affectés à des activités économiques.

II – Règlement d'urbanisme du lotissement

ARTICLE II.1– ACCES AUX LOTS

Aucun nouvel accès ne sera créé sur les voies de desserte générale. Seuls ceux indiqués sur le plan de composition (pièce PA4) pourront être utilisés.

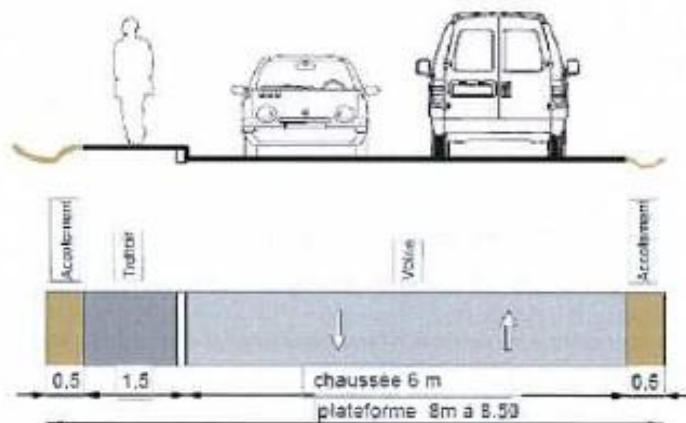
ARTICLE II.2– VOIE PRIVEE DESSERVANT PLUSIEURS LOTS

Les largeurs des chaussées de ces voies ne pourront excéder 6.00 mètres.

Elles devront comprendre un espace piéton de 1.50 mètres de largeur minimum qui sera traité dans un matériau différent de celui de la chaussée ; Même au droit des accès, l'espace piéton ne pourra comporter une pente transversale supérieure à 2 %.

Un dispositif empêchant le stationnement des véhicules sur l'espace piéton devra être réalisé.

Glossaire : Dénomination des parties de voirie



ARTICLE II.3 – EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur de lot (ou de subdivision de lot voire de partie de voie privée desservant plusieurs lots) devra réaliser lui-même les dispositifs de rétention de manière que le débit de pointe généré par l'aménagement de la parcelle soit inférieur ou égal au débit antérieur créé par le terrain naturel.

Les eaux pluviales dépolluées provenant de ces dispositifs se raccorderont aux canalisations laissées en attente sur les macro-lots (lots destinés à être subdivisés). Aucun raccordement sur la noue paysagère ne sera toléré.

Avec une étude de sol positive, l'infiltration sera possible mais seulement pour les eaux de toiture réputées propres.

ARTICLE II.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES DE DESSERTE

L'article du plan local d'urbanisme sur l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées s'appliquera pour les parties de lots situées le long des 2 voies de desserte principale et secondaire du lotissement ainsi que le long des voies citées à l'article II.2.

ARTICLE II.5 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera attribué, au même titre que la surface de plancher, par le lotisseur à chaque acquéreur via une attestation qui devra être jointe au dépôt de permis de construire.

ARTICLE II.6 – TRAITEMENT DES LIMITES DE LOT

Exception faite des accès, le long des limites de lot et des voies citées à l'article II.2 du présent règlement, chaque acquéreur devra végétaliser à minima une bande de 1.50 m de largeur sauf celle-ci est bâtie.

Les clôtures ne seront mises en place que par nécessité et seront de couleur grise ou noire ; les coloris des portails seront identiques aux clôtures.

Les clôtures devront être implantées à 1.50 m derrière la limite pour :

- Les parties de lot situées le long de la voie de desserte principale Sud-Nord (voir coupe A-A' de la pièce PA 5),
- Les parties de lot situées au Sud de la voie de desserte secondaire Est-Ouest (voir coupe C-C' de la pièce PA 5),

Elles devront assurer une transparence d'au moins 90 %. Les murs et murets supportant une clôture ou non seront interdits.

Le plan de composition (pièce PA4) indique au niveau du giratoire une zone où les clôtures sont prohibées. Cette règle s'appliquera strictement sur une profondeur de 15.00 m minimum (distance à prendre à partir de la limite du lot avec la voie de desserte).



ARTICLE II.7 – TRAITEMENT DES FACADES

La colorimétrie de chaque projet participe également à la qualité générale du site. Ce qui entraîne quelques règles complémentaires au règlement d'urbanisme communal :

- Pas plus de 2 couleurs en façade,
- 1 couleur vive maximum autorisée pour valoriser un élément architectural ou une partie du bâtiment.

ARTICLE II.8 – TRAITEMENT DES TOITURES

Compte-tenu de la visibilité du lotissement depuis les hauteurs de Publier et de la route départementale n°1005, les toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné. Les architectes devront s'inspirer des bâtiments d'activités déjà réalisés sur le secteur afin de respecter l'harmonie existante.

Tout élément technique situé sur la partie haute des bâtiments (V.M.C., climatisation, ascenseur par exemple) devra être intégré à la toiture.

2 exceptions à la règle ci-avant sont à prendre en compte :

- Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble,
- Les cheminées et antennes pourront être exclues de la règle.

Les garde-corps des toitures-terrasses non accessibles au public devront être rétractables.

ARTICLE II.9 – STATIONNEMENTS

La mutualisation des aires de stationnement entre les entreprises est fortement conseillée ; ce qui permettra une économie de foncier et de travaux d'aménagements. C'est pourquoi, aucune nouvelle contrainte n'est amenée au niveau du nombre de stationnements.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront justifier de l'utilité des surfaces de stationnement proposées.

Les aires de stationnement seront traitées de manière imperméable.

Elles devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 stationnements. La surface végétalisée au pied de l'arbre devra être d'au moins 4 m². Dans le cas où des ombrières photovoltaïques couvrent les places de stationnement extérieur, l'obligation de planter des arbres disparaîtra.

Des aires de stationnement vélos devront être prévues sur chaque lot, par exception, elles pourront être perméables.

ARTICLE II.10 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent représenter 20% de la surface du lot. Hors aménagement spécifique, ils doivent être engazonnés. Ils seront également plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 70 m² de surface engazonnée.

Si le contrat liant le lotisseur au constructeur prévoit une emprise au sol supérieure à celle réalisée dans un premier temps, alors la zone pouvant être construite ultérieurement devra être engazonnée mais pas obligatoirement plantée. Cette zone devra être indiquée dans les autorisations d'urbanisme.

Les essences locales seront privilégiées.

+ ARTICLE II.11 – DESTINATION DES LOTS

Mise à part sur le lot n°1 (3200 m² situés à l'Ouest du giratoire), Les constructions hôtelières et de restauration sont interdites.

+ ARTICLE II.12 – STRATEGIE ENERGETIQUE

L'objectif est de tendre vers une compensation de la consommation des usages réglementaires par le recours à des énergies renouvelables et/ou le recours à des solutions de récupération d'énergie.

Les toitures devront être dimensionnées de telle sorte qu'elles puissent recevoir des panneaux photovoltaïques à tout moment.

RÈGLEMENT D'URBANISME ISSU DU PERMIS D'AMÉNAGER N°074 218 19 A 0003



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CANEL Géomètre-Expert
Stéphane NICOLAS
Géomètre-Expert D.P.L.G.



siège social : 74500 evian-les-bains le majesté 1 avenue de neuvecelle
T 04 50 75 00 77 F 04 50 75 67 67 M contact@canel-geometre.com

foncier bornage copropriété division en volume topographie urbanisme lotissement partage familial estimation ingénierie v.r.d. relevé d'intérieur scanner3d

DL N°18.127
N.Réf : 18127-pa10- projet de règlement.docx
Correspondance: 74200 Thonon-Les-Bains



Communauté de communes Pays d'Evian - Vallée d'Abondance

EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES DE PUBLIER n°2

REGLEMENT D'URBANISME du lotissement n°2

Pièce Dossier - **PA 10 modificatif**

Date: 12 août 2019

74200	thonon-les-bains	36 avenue de Sénévulaz	T 04 50 71 27 27	F 04 50 70 22 13	(succ. michel brand)
74490	saint-jeoire en fauignay	le savoy 96 place sommeiller	T 04 50 35 82 74	F 04 50 35 88 55	(succ. jean canel)
74110	morzine (permanence Mardi-Jeudi)	le slalom 69 route de la plagne	T 04 50 79 07 51	F 04 50 75 94 23	(succ. ernest gaydon)

sarl CANEL GEOMETRE-EXPERT capital 32 000 € rcs thonon tgi siret 424 768 893 00028 code ape 7112A urssaf 740 167 105 521

I - Dispositions Générales

ARTICLE I.1 - OBJET DU PRESENT REGLEMENT -

Les parcelles créées par le lotissement seront soumises aux contraintes du règlement d'urbanisme de la commune. Le présent règlement a pour but d'en compléter ces règles.

Pendant une période de 5 ans prise à partir de la date de l'arrêté de permis d'aménager, le pétitionnaire pourra déposer sa demande d'autorisation d'urbanisme sur la base :

- *du présent règlement et du plan local d'urbanisme en vigueur au moment de l'arrêté du permis d'aménager,*
- *ou du présent règlement et du plan local d'urbanisme (ou son équivalent) en vigueur au moment du dépôt de celle-ci.*

Pendant les 5 ans suivants, le pétitionnaire devra déposer sa demande d'autorisation d'urbanisme sur la base du présent règlement et du plan local d'urbanisme (ou son équivalent) en vigueur au moment du dépôt de celle-ci.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif concernant des parcelles bâties ou non, et un exemplaire doit y être annexé qu'il s'agisse d'une première vente ou location, revente ou locations successives.

ARTICLE I.2 - DESIGNATION -

Le lotissement est situé sur la Commune de Publier lieu-dit "Les Rouges et Les Gennevrilles" sur les parcelles ou parties de parcelles suivantes :

- *AB 1055, 1060, 1061, 1063, 1073, 1074, 1076, 1078, 1083, 1087, 1091, 1093, 1094, 1096, 1100, 1103, 1109, 1110, 1113 et 971 partie*

ARTICLE I.3 - PROGRAMME DE LOTISSEMENT -

La propriété, objet du présent lotissement, sera divisée en lots destinés à la construction de bâtiments destinés à des activités économiques.



II – Règlement d'urbanisme du lotissement

ARTICLE II.1– ACCES AUX LOTS

Aucun nouvel accès ne sera créé sur les voies de desserte générale. Seuls ceux indiqués sur le plan de composition (pièce PA4) pourront être utilisés.

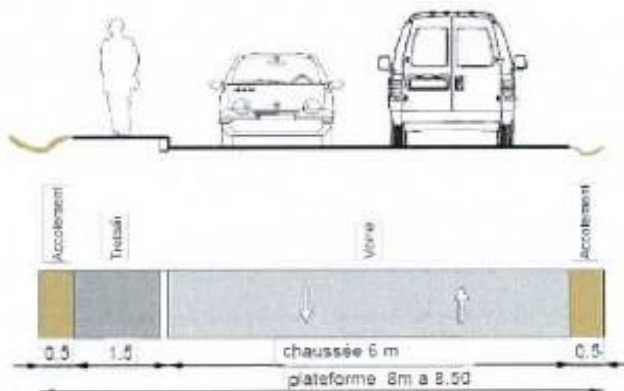
ARTICLE II.2– VOIE PRIVEE DESSERVANT PLUSIEURS LOTS

Les largeurs des chaussées de ces voies ne pourront excéder 6.00 mètres.

Elles devront comprendre un espace piéton de 1.50 mètres de largeur minimum qui sera traité dans un matériau différent de celui de la chaussée ; Même au droit des accès, l'espace piéton ne pourra comporter une pente transversale supérieure à 2 %.

Un dispositif empêchant le stationnement des véhicules sur l'espace piéton devra être réalisé.

Glossaire : Dénomination des parties de voirie



ARTICLE II.3 – EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur de lot (ou de subdivision de lot voire de partie de voie privée desservant plusieurs lots) devra réaliser lui-même les dispositifs de rétention de manière que le débit de pointe généré par l'aménagement de la parcelle soit inférieur ou égal au débit antérieur créé par le terrain naturel.

Les eaux pluviales dépolluées provenant de ces dispositifs se raccorderont aux canalisations laissées en attente sur les macro-lots (lots destinés à être subdivisés). Aucun raccordement sur la noue paysagère ne sera toléré.

Avec une étude de sol positive, l'infiltration sera possible mais seulement pour les eaux de toiture réputées propres.

ARTICLE II.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES DE DESSERTE

L'article du plan local d'urbanisme sur l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées s'appliquera pour les parties de lots situées le long des 2 voies de desserte principale et secondaire du lotissement ainsi que le long des voies citées à l'article II.2.

ARTICLE II.5 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera attribué, au même titre que la surface de plancher, par le lotisseur à chaque acquéreur via une attestation qui devra être jointe au dépôt de permis de construire.

ARTICLE II.6 – TRAITEMENT DES LIMITES DE LOT

Exception faite des accès, le long des limites de lot et des voies citées à l'article II.2 du présent règlement, chaque acquéreur devra végétaliser à minima une bande de 1.50 m de largeur sauf celle-ci est bâtie.

Les clôtures ne seront mises en place que par nécessité et seront de couleur grise ou noire ; les coloris des portails seront identiques aux clôtures.

Les clôtures devront être implantées à 1.50 m derrière la limite pour :

- Les parties de lot situées le long de la voie de desserte principale Sud-Nord (voir coupe A-A' de la pièce PA 5),
- Les parties de lot situées au Sud de la voie de desserte secondaire Est-Ouest (voir coupe C-C' de la pièce PA 5),

Elles devront assurer une transparence d'au moins 90 %. Les murs et murets supportant une clôture ou non seront interdits.

Le plan de composition (pièce PA4) indique au niveau du giratoire une zone où les clôtures sont prohibées. Cette règle s'appliquera strictement sur une profondeur de 15.00 m minimum (distance à prendre à partir de la limite du lot avec la voie de desserte).

ARTICLE II.7 – TRAITEMENT DES FACADES

La colorimétrie de chaque projet participe également à la qualité générale du site. Ce qui entraîne quelques règles complémentaires au règlement d'urbanisme communal :

- Pas plus de 2 couleurs en façade,
- 1 couleur vive maximum autorisée pour valoriser un élément architectural ou une partie du bâtiment.

ARTICLE II.8 – TRAITEMENT DES TOITURES

Compte-tenu de la visibilité du lotissement depuis les hauteurs de Publier et de la route départementale n°1005, les toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné. Les architectes devront s'inspirer des bâtiments d'activités déjà réalisés sur le secteur afin de respecter l'harmonie existante.

Tout élément technique situé sur la partie haute des bâtiments (V.M.C., climatisation, ascenseur par exemple) devra être intégré à la toiture.

2 exceptions à la règle ci-avant sont à prendre en compte :

- Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble,
- Les cheminées et antennes pourront être exclues de la règle.

Les garde-corps des toitures-terrasses non accessibles au public devront être rétractables.

ARTICLE II.9 – STATIONNEMENTS

La mutualisation des aires de stationnement entre les entreprises est fortement conseillée ; ce qui permettra une économie de foncier et de travaux d'aménagements. C'est pourquoi, aucune nouvelle contrainte n'est amenée au niveau du nombre de stationnements.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront justifier de l'utilité des surfaces de stationnement proposées.

Les aires de stationnement seront traitées de manière imperméable.

Elles devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 stationnements. La surface végétalisée au pied de l'arbre devra être d'au moins 4 m². Dans le cas où des ombrières photovoltaïques couvrent les places de stationnement extérieur, l'obligation de planter 1 arbre pour 4 stationnements passe de 1 arbre pour 8 stationnements. Ces arbres seront à planter dans les espaces végétalisés du tènement si ce dernier le permet.

Des aires de stationnement vélos devront être prévues sur chaque lot, par exception, elles pourront être perméables.



ARTICLE II.10 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent représenter 20% de la surface du lot. Hors aménagement spécifique, ils doivent être engazonnés. Ils seront également plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 70 m² de surface engazonnée.

Si le contrat liant le lotisseur au constructeur prévoit une emprise au sol supérieure à celle réalisée dans un premier temps, alors la zone pouvant être construite ultérieurement devra être engazonnée mais pas obligatoirement plantée. Cette zone devra être indiquée dans les autorisations d'urbanisme.

Les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE II.11 – DESTINATION DES LOTS

Les constructions hôtelières et de restauration sont interdites.

ARTICLE II.12 – STRATÉGIE ÉNERGETIQUE

L'objectif est de tendre vers une compensation de la consommation des usages réglementaires par le recours à des énergies renouvelables et/ou le recours à des solutions de récupération d'énergie.

Les toitures devront être dimensionnées de telle sorte qu'elles puissent recevoir des panneaux photovoltaïques à tout moment.

ARTICLE II.13 – TRAME VERTE

Afin de permettre éventuellement et ultérieurement de passage à faune (trame verte au sens du Grenelle de l'environnement), le cordon boisé indiqué sur le plan de composition (pièce PA4) devra être strictement conservé sur une bande de 8 m.



