

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

BOSSEY


ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Préfecture de la Haute-Savoie

26 JUIL. 2005

Article 3 - loi 82-213
du 2 mars 1982

REGLEMENT



Territoires UPA
Études, Conseil en Urbanisme & Aménagement

L'astrolabe
Park Nord Annecy
74370 Metz Tessey
Tel: 04 50 10 32 76
Fax: 04 50 10 32 77
agence@territoires-upa.com

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du 12 juillet 2005

approuvant le PLU de BOSSEY.



Le Maire,
Jean-Luc PECORINI

PIECE N°5

PREAMBULE

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Bossey comporte :

« un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Ces différentes règles sont énoncées dans un **règlement** qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du P.L.U. de Bossey,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),

Le règlement ne peut pas aller au-delà de l'objet du P.L.U. tel qu'il est fixé par l'article L. 123-1 précité.

Il n'y a **pas de modèle unique** de règlement.

Le présent règlement comprend quatre titres, qui sont les suivants :

- Le titre **I** relatif à la zone urbaine **U**.
- Le titre **II** relatif aux zones d'urbanisation future **1AU** et **2AU**.
- Le titre **III** relatif à la zone agricole **A**.
- Le titre **IV** relatif à la zone naturelle **N**.

Chaque titre comprendra **au plus 14 articles**, puisque chaque règle est dorénavant **facultative**, à l'exception de :

- l'article 6 l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques,
- l'article 7 l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

1 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, et qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme (liste et plan).

2 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
- Article R 111-3-2 concernant le patrimoine archéologique.
- Article R 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
- Article R 111-14-2 concernant le respect de l'environnement.
- Article R 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales.
- Article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

3 - Les périmètres visés à l'article R 123-13, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du P.L.U., qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol et notamment :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain (article L 211-1).
- Les périmètres délimités en application de l'article L 430-1 (cet article impose l'obtention d'un permis de démolir pour la démolition de certains bâtiments).
- Les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports délimités en application des décrets 95-20 et 95-21, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996, et de l'arrêté préfectoral du 1^o décembre 1998.

4 - L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique et la possibilité de refus du permis de construire.

Ce dernier est ainsi rédigé :

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

5 - L'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme relatif au refus de permis de construire pour insuffisance des réseaux.

Ce dernier est ainsi rédigé :

Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

6 - Les autres législations, concernant notamment :

- les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
- la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993),

RAPPEL DES ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE BOSSEY.

Article R. 111-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques.

Article R. 111-3-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Article R. 111-14-2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R. 111-21 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées au plan par les indices suivants :

- **Zones urbaines** : les zones urbaines sont dites "**zones U**"¹.

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones font l'objet des chapitres du **titre I**.

- **Zones à urbaniser** : les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**"².

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du **titre II**.

¹ L'article R 123.5 du Code de l'Urbanisme traite des zones « U ».

² L'article R 123.6 du Code de l'Urbanisme traite des zones « AU ».

- **Zones agricoles** : les zones agricoles sont dites "**zones A**"³.

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Ces zones font l'objet des chapitres du **titre III**.

- **Zones naturelles** : les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**"⁴.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones font l'objet des chapitres du **titre IV**.

Le P.L.U. définit également :

- Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les **éléments de paysage** (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

³ L'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme traite des zones « A ».

⁴ L'article R 123.8 du Code de l'Urbanisme traite des zones « N ».