

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 1111**  
Études, Conseil en Urbanisme & Aménagement

1 astralabe  
Park Nord Annecy  
74370 Metz-Tessy  
Tel: 04 50 10 32 76  
Fax: 04 50 10 32 77  
agence@territoires1111.com

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

approuvant le P.L.U. de BOSSEY.



Le Maire,  
Jean-Luc PECORINI

**PIECE N°5**

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Article liminaire

Ce sont les zones, à caractère naturel, destinées à l'extension de l'urbanisation future dans le cadre du P.L.U., qui ne possèdent actuellement pas le niveau d'équipement requis pour être qualifiées de **zones équipées ou zones U**.

Elles sont constructibles, à court ou moyen terme, lorsque les équipements nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés.

Au sein de la zone 1AU sont identifiés :

- **des secteurs 1AUv, 1AUv1 et 1AUv2** correspondant aux secteurs de confortation du chef-lieu et le hameau de Laidefeur. Les dispositions réglementaires de ces secteurs visent à renforcer la structure et l'animation du chef-lieu et de Laidefeur par le développement d'un habitat mixte (en mode et typologie) et plus dense, de services de proximité, d'équipements publics (notamment éducatifs et socio-culturels...) et de l'armature des espaces publics.
- un secteur **1AUp** du coteau à dominante d'habitat pavillonnaire de Bossey, dont l'objectif est de permettre la mise en œuvre d'une opération d'habitat de faible densité en rapport avec les caractéristiques de son environnement bâti.
- **les secteurs identifiés par un astérisque** (au présent règlement et aux documents graphiques) ne pouvant être ouvert à l'urbanisation qu'au travers **d'une opération d'aménagement d'ensemble** telle que définie par le Code de l'Urbanisme (1AU\*, 1AUv\*, 1AUv1\*, 1AUv2\*).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>6</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières.

#### **Article 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités ;
- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- les garages collectifs ;

<sup>6</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'urbanisme.

- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles nouvelles.

Dans les secteurs 1AU<sub>p</sub> :

- les activités commerciales et artisanales.

#### **Article 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Rappel :**

- En vertu de l'article L 422.2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 422.1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires, font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou futures dans la mesure où elles sont assimilables aux occupations du sol énumérées ci-après : abri à voiture, garage, abri de jardin, bûcher, petite serre d'agrément, installations techniques et sanitaires des piscines.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de trois ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Dans les secteurs 1AUv, 1AUv1, 1AUv2 :

- Les activités commerciales ou artisanales qui ont vocation de prestations de service de proximité, et celles qui, par leur nature ou leur fréquentation induite, ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publiques ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

#### **Condition d'ouverture à l'urbanisation au sein de la zone 1AU :**

Pour être admis, tout projet dépassant l'aménagement ou la légère extension des constructions existantes doit respecter les conditions ci-après :

- Il doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en services des constructions,
- Il doit garantir que les conditions d'évacuation des eaux pluviales seront assurées par des dispositifs adaptés.
- En particulier, **pour les zones 1AU situées au lieudit "Chez Mégevand"**, il conviendra de se reporter aux recommandations faites au sein du volet eau pluviales des annexes sanitaires du P.L.U..

**Les secteurs identifiés par un astérisque** (au présent règlement et aux documents graphiques) ne peuvent être ouvert à l'urbanisation qu'au travers **d'une opération d'aménagement d'ensemble** telle que définie par le Code de l'Urbanisme (1AU\*, 1AUv\*, 1AUv1\*, 1AUv2\*).

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes nationales et départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 m de largeur minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

## **Article 1AU4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements devront s'inscrire dans un dispositif global visant à limiter au maximum l'augmentation des débits de pointes des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

Un pré traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est systématiquement demandé pour les nouvelles implantations significatives (supérieures à 1 ha).

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Ordures ménagères :**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif, doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

### **Article 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **Article 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux équipements publics ou constructions d'intérêt général, pour lesquels il n'est pas fixé de conditions de recul.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **6.1 - Règles générales :**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m dans les secteurs **1AU et 1AU<sub>p</sub>**,
- un recul minimum de 3 m ou être implantées en limite dans les secteurs **1AU<sub>v</sub> et 1AU<sub>v2</sub>**,
- dans le secteur **1AU<sub>v1</sub>**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou futur.

### **Article 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **7.0 - Généralités :**

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

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

#### **7.1 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

- un recul minimum de 4 m dans les secteurs **1AU et 1AU<sub>p</sub>**,
- un recul minimum de 3 m dans les secteurs **1AU<sub>v</sub>, 1AU<sub>v1</sub> et 1AU<sub>v2</sub>**.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale et énumérées à l'article 2 ci-avant, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées en limite de propriété, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

### **Article 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

### **Article 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **Article 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux tous les un

mètre rattachées à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

### **10.2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- 9 m dans les secteurs **1AU et 1AU<sub>p</sub>**,
- 13 m dans les secteurs **1AU<sub>v</sub>, 1AU<sub>v1</sub>, 1AU<sub>v2</sub>**.

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics et constructions d'intérêt général, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré.

## **Article 1AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Rappel : toute modification de l'aspect d'une construction existante dans faire l'objet, et ceci selon l'importance et la portée de la modification, soit d'un permis de construire, soit d'une déclaration de travaux en vertu de l'article L 422- 2 du Code de l'Urbanisme.

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### **11.2 - Façades :**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

### **11.3 - Toitures :**

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de la dite construction.

Les toitures-terrasses sont interdites pour toute réhabilitation ou construction neuve. Toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte brun-rouge ou ardoise; l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.

Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture.

Elles seront de dimension maximum 80X100 et peuvent être regroupées en verrières. Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

La pente des toitures doit être supérieure à 40 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

#### Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un système à claire-voie ne devant pas dépasser 1,40 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,40 m.

Toutefois, aux abords des carrefours et sur un linéaire de 30 m depuis l'angle de la parcelle concernée au droit de ces derniers, les clôtures et / ou les haies ne doivent pas dépasser 0,80 m de hauteur.

## **Article 1AU12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.0 - Généralités :**

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 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement dont 1 couverte.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes :

- 1 place par chambre.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces :

- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N de surface de vente pour les commerces.

### **12.1 - Modalités d'application :**

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

### **Article 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

#### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

#### **13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires. Mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

Il est notamment exigé, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé, soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espace vert, aires de jeux...) sur au moins 5 % de sa surface et ce hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.
- sur la totalité des espaces libres non affectés, aménagés en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie (de calibre minimum de 14 ou 16 cm de périmètre) par 100 m<sup>2</sup> de surface libre.
- les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie par tranche de 4 places de stationnement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Généralités :**

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- 0,20 dans le secteur **1AUp**,
- 0,30 en zone **1AU**,
- 0,35 dans le secteur **1AUv2**,
- 0,50 dans le secteur **1AUv**.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité dans le secteur **1AUv1**.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination),
- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux équipements et services publics ou aux constructions d'intérêt général.

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

**AVERTISSEMENT :** on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone 2AU.

### Article liminaire

Les zones concernées sont des espaces au caractère naturel destinés à l'urbanisation future dans le cadre du P.L.U. **qui ne possèdent pas actuellement le niveau d'équipement requis pour être qualifié de zone équipée**, notamment au regard des équipements nécessaires à la desserte des constructions.

C'est pourquoi, au vu de ce qui précède, ces zones sont identifiées sous l'appellation zone 2AU (zone à urbaniser).

Elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Celle-ci ne pourra être réalisée que par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans l'attente de cette ouverture à l'urbanisation, le règlement de la zone 2AU permet la gestion du bâti existant.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et toute utilisation du sol, sauf celles autorisées à des conditions par l'article 2AU2 ci-après.

#### Article 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Rappel :**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Sont admis sous les conditions suivantes :**

- les clôtures, aux conditions prévues à l'article 11 du règlement.
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement publiques,
- l'aménagement et la légère extension des constructions existantes,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes, dans la mesure où elles sont assimilables aux occupations du sol énumérées ci-après : abri à voiture, garage, abri de jardin, bûcher, petite serre d'agrément, installations techniques et sanitaires des piscines.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**L'article 2AU3 n'est pas réglementé.**

### **Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Non réglementé

#### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

L'aménagement de la zone 2AU ayant vocation à être réalisé à terme avec raccordement au réseau d'assainissement collectif, **toute construction génératrice d'eaux usées envisagée dans le cadre de l'aménagement et l'extension des constructions existantes** ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à **titre transitoire**, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.

**L'article 2AU5 n'est pas réglementé.**

### **Article 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux équipements publics ou constructions d'intérêt général, pour lesquels il n'est pas fixé de conditions de recul.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **6.1 - Règles générales :**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m.

### **Article 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **7.0 - Généralités :**

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

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

#### **7.1 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

- un recul minimum de 4 m.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale et énumérées à l'article 2 ci-avant, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

**Les articles 2AU8 à 2AU10 ne sont pas réglementés.**

#### **Article 2AU11 - ASPECT DES CLOTURES :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un système à claire-voie ne devant pas dépasser 1,40 m.

Toutefois, aux abords des carrefours et sur un linéaire de 30 m depuis l'angle de la parcelle concernée au droit de ces derniers, les clôtures et / ou les haies ne doivent pas dépasser 0,80 m de hauteur.

**Les articles 2AU12 à 2AU14 ne sont pas réglementés.**

