

Commune de MASSONGY
Maîtrise d'ouvrage Thonon
Agglomération

Modification n°3 du POS

Pièce n°1
LE RAPPORT DE PRESENTATION

Mars 2017

Elaboration approuvée le :
6 AVRIL 1988.

Révision n°1 :
28 JANVIER 1999.

Modification n°1 approuvée le:
28 SEPTEMBRE 2000.

Modification n°2 approuvée le :
20 juin 2006.

Modification n°3 :
Approuvée le XX

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Document d’urbanisme en vigueur	3
Contexte de la mission d’évolution du POS	3
Objectifs poursuivis.....	4
Procédure de modification de droit commun.....	4
LES MODIFICATIONS APORTEES AU POS.....	6
Modifications de zonage	6
Modifications de règlement	7
Modifications des emplacements réservés	20
CONCLUSION.....	26



PREAMBULE

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Massongy est couverte par un Plan d'Occupation des Sols depuis 1988. Il a été révisé une première fois en 1999 puis a fait l'objet d'évolutions par le biais de deux modifications en date du 28 septembre 2000 et du 20 juin 2006.

Consciente des enjeux en pleine évolution sur son territoire, la municipalité s'était engagée dans une révision générale de son POS et de sa transformation en PLU, procédure approuvée le 27 août 2013.

Toutefois, le jugement du tribunal administratif de Grenoble, en date du 29 septembre 2015 a annulé la délibération approuvant le PLU.

C'est ainsi le POS, dans sa version modifiée de 2006, qui est actuellement en vigueur sur le territoire communal.

Contexte de la mission d'évolution du POS

La compétence urbanisme est désormais confiée à Thonon Agglomération depuis le 1^{er} janvier 2017. C'est désormais elle qui est compétente pour mener les procédures d'élaboration, et d'évolution des documents d'urbanisme.

Antérieurement, c'est la CCBC qui était compétente pour la compétence urbanisme. De ce fait, par délibération en date du 17 décembre 2015, elle a lancé la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Dans l'attente de ce projet global mené à l'échelle de la CCBC, c'est le POS qui reste en vigueur à Massongy. Seules des procédures d'évolutions mineures peuvent intervenir sur le document d'urbanisme communal.

C'est dans ce contexte que la commune de Massongy et la CCBC à l'époque compétente en la matière, ont décidé de faire évoluer le POS en application afin d'adapter quelques éléments, s'agissant d'un document « ancien » et en partie plus adapté au contexte local.

Par délibération en date du 12 février 2016, la commune de Massongy s'est prononcée officiellement sur la nécessité de mener une modification de son POS et a sollicité la CCBC afin qu'elle engage cette procédure.

Par délibération en date du 18 février 2016, la CCBC décide de prescrire la modification n°3 du POS de Massongy.

Par délibération en date du 26 mai 2016, la CCBC prend acte de la mise en œuvre de la procédure de modification n°3 du POS de Massongy.

Par arrêté en date du 19 juillet 2016, la CCBC prescrit la procédure de modification n°3 du POS de la commune de Massongy.

Objectifs poursuivis

Les évolutions souhaitées pour le POS concernent principalement :

- Le règlement : mise à jour de référence réglementaire, de notions obsolètes, d'arrêtés préfectoraux, ajout d'un glossaire, du document sur les risques, et évolutions de plusieurs articles (voir rapport ci-après) ;
- Le zonage : évolution de la zone NAb1 en NAb pour le hameau de Conches ; suppression de plusieurs emplacements réservés en tout ou partie ;
- La liste des emplacements réservés : suppression de plusieurs emplacements réservés et mise à jour de la liste.

Procédure de modification de droit commun

Les évolutions souhaitées :

- Ne changent pas les orientations générales du POS : il ne comporte pas de PADD, mais les évolutions souhaitées ne remettent pas en cause la philosophie générale du document, de part leur nature et leur importance,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Aussi, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision.

C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le POS. En effet, le code de l'urbanisme indique que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (article L153-36 du code de l'urbanisme).

La CCBC a opté pour une procédure de modification de droit commun, régie par les articles L153-41 à L153-44.

Le dossier de modification a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Les avis reçus proviennent :

- De la Chambre du Commerce et de l'Industrie
- Du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais
- De la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- De la Direction Départementale des Territoires
- Du Département de Haute-Savoie (hors délai d'enquête publique)

L'enquête publique s'est déroulée du 21 décembre 2016 au 27 janvier 2017 inclus.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec une demande de modification sur le retrait d'un point de règlement.

Le projet a été modifié à la suite de l'enquête publique pour tenir compte du rapport du commissaire enquêteur et des différents avis et requêtes.

Le Conseil d'Agglomération a approuvé la modification n°3 par délibération du XXX.

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU POS

Modifications de zonage

Contexte et justifications

Hameau de Conches NAb1/NAb :

Le hameau de Conches est actuellement classé en NAb1 au POS, « qui doit respecter la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (fournie en annexe dans le rapport de présentation) ». Hors, ce secteur est désormais entièrement équipé en assainissement collectif.

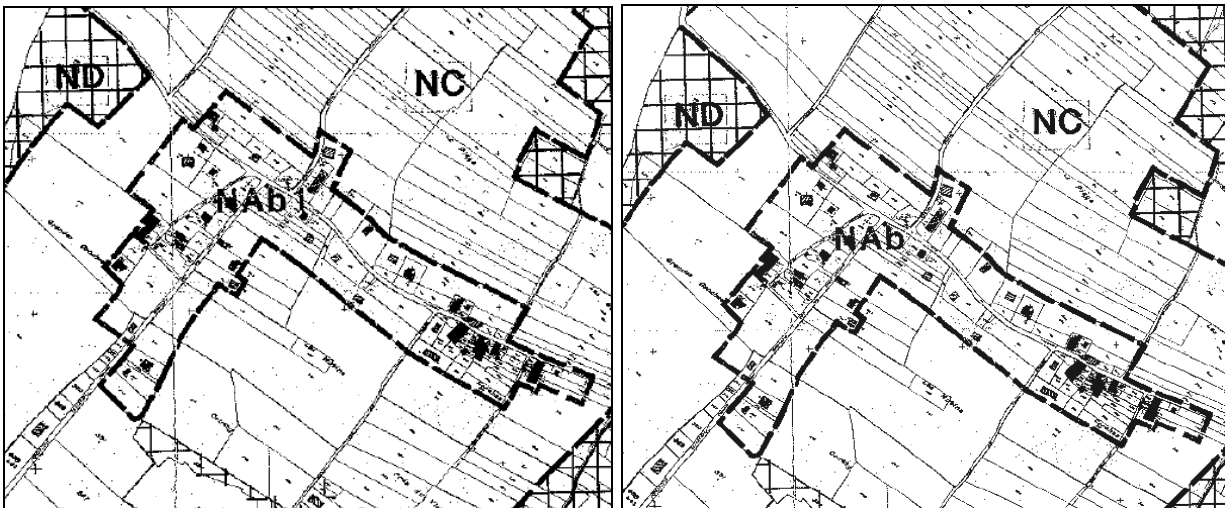
Il s'agit donc de le réinstaurer en zone NAb «classique», avec un raccord au réseau d'assainissement collectif obligatoire.

Effets

Hameau de Conches zone NAb1/NAb :

Zonage avant modification

Zonage après modification



Modifications de règlement

Contexte

La délibération d'approbation du PLU ayant été annulée, c'est le règlement du POS qui est de nouveau en vigueur depuis septembre 2015.

Le règlement du POS est un document ancien qui mérite d'être adapté afin de prendre en compte certaines évolutions législatives, de contexte local, et la philosophie actuelle de l'urbanisme.

Il s'agit de rester dans des adaptations mineures, en cohérence avec la procédure de modification, visant à faciliter les instructions et rendre harmonieux l'ensemble du règlement.

Effets et justifications

Les modifications générales concernant les dispositions générales et différentes zones :

- Remplacement de la référence à la RN5 par RD1005.
- Remplacement des références législatives par celles en vigueur actuellement.
- Mise à jour des arrêtés :
 - o Titre I article 5 : remplacement de la référence à l'arrêté du 01/12/1998 par l'arrêté du 18/07/2011 concernant l'axe bruyant RD1005.
 - o Zones UA/UB : remplacement de la référence à l'arrêté du 06/10/1978 par l'arrêté du 30/05/1996 (modifié par celui du 23/07/2013) concernant les prescriptions d'isolement acoustique.
- Mise à jour des notions de :
 - o Surface Hors Œuvre Nette (SHON) par surface de plancher,
 - o Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) par emprise au sol.

➔ Suppression issue de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et effective à compter du 1er mars 2012.
- Ajout d'un glossaire en dispositions générales afin de clarifier et rendre homogène les définitions et notions développées dans le règlement.
- Repositionnement de la règle concernant la possibilité pour un bâtiment sinistré d'être reconstruit en dispositions générales au lieu d'être inscrit dans les différentes zones, avec cette possibilité dans un délai de 10 ans comme le permet le code de l'urbanisme au lieu de 4 ans. Cela afin de permettre la réhabilitation d'un bâti pré-existant, intéressant d'un point de vue patrimonial et de limitation de la consommation foncière.
- Ajout de la règle en dispositions générales permettant de restaurer un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Cela afin de permettre la réhabilitation d'un bâti pré-existant, intéressant d'un point de vue patrimonial et de limitation de la consommation foncière.
- Ajout de la référence au document d'information préventive sur les risques et de la carte d'aléas, et intégration de ces documents en annexe du règlement. L'objectif est une information plus claire et intégrée pour le pétitionnaire qui pourrait être concerné par un aléa.
- Articles 6-7-10 : ajout de règles permettant aux constructions existantes ne respectant pas la règle en vigueur d'évoluer sans aggraver la situation, et ajout de possibilité de dérogation pour les constructions et ouvrages nécessaires aux équipements, services, d'intérêt collectif.

- Articles 10 (zones UA UB NA) : réglementation de la hauteur des annexes à cet article au lieu de l'article 7 (davantage approprié vis-à-vis de la vocation des articles), et introduction de la notion d'acrotère en cas de toiture-terrasse qui sera réglementée de la même façon que la hauteur à la sablière déjà réglementée dans le POS en vigueur.

Article concerné	Dispositions du POS conservées en noir, Dispositions du POS supprimées en orange barré, Disposition du POS ajoutées en orange.	Justifications
UA1 UB1	- l'artisanat	Permettre une mixité des fonctions dans ces zones déjà mixtes, permettant la création d'emplois, et permettant notamment l'installation d'artisans/commerçants (boulangers, bouchers, ...)
UA UB UX NAa NAb 4	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'évacuation d'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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure : <ul style="list-style-type: none"> . Leur collecte (gouttière, réseaux), . Leur rétention (citerne ou massif de rétention), . Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent. - Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées : <ul style="list-style-type: none"> . Limitation de l'imperméabilisation, . Infiltration des eaux pluviales si possibilité, . Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 3L/s/ha avec un débordement admis au-delà d'une pluie décennale. . Pour les projets d'une surface inférieure à 1 ha : infiltration in situ si possible ou mise en place d'un ouvrage de rétention d'un volume de 18 L/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 3L/s/ha. Il est nécessaire de se référer à l'annexe 2 du présent règlement pour la bonne application de cette règle. . Pour les projets d'une surface supérieure à 1 ha : le projet est soumis à la loi sur l'eau. - Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : <ul style="list-style-type: none"> . Dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe, . Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal. - Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. - Pour la récupération des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des jardins, il est recommandé 	<p>Réécriture de la règle concernant les eaux pluviales afin d'apporter davantage de précision et éviter toute marge d'interprétation au moment de l'instruction. Un tableau explicatif est joint au règlement pour faciliter la compréhension de la règle concernant le dimensionnement de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales.</p>

	<p>l'utilisation d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.</p> <p>- Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.</p>	
UA 6	<p>L'implantation des constructions et annexes doit respecter</p> <p>Soit un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.</p> <p>Soit à l'alignement.</p> <p>Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifiées sur les terrains limitrophes.</p> <p>Toutefois ce recul est porté à 5 m par rapport à la RN RD1005.</p>	<p>Permettre davantage de densité au sein de cette zone centrale, tout en respectant une cohérence avec le tissu environnant.</p>
UA 7	<p>Les annexes ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul par rapport aux limites des propriétés voisines, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m sans qu'aucune des 2 largeurs ne dépasse 8 m doivent être implantées en recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.</p>	<p>Demander une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives permettant d'éviter les conflits de voisinage.</p> <p>Simplification de la règle dans son écriture pour faciliter sa compréhension et son instruction, et hauteur à régler à l'article 10.</p>
UA UB NA 11	<p>Pour les maisons individuelles ou jumelées, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 0,60 m, la profondeur des affouillements pour accéder aux garages ne doit pas dépasser 1 m.</p> <p>Les remblaiements sont autorisés dans la limite de 1 m par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les affouillements ne sont autorisés que pour les accès aux garages et dans la limite de 1 m.</p> <p>Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc....</p> <p>La teinte doit être basée sur le sable du pays, à l'exception des teintes dites sardes dans les secteurs où une telle tradition existe et est encouragée.</p> <p>Le blanc pur est interdit.</p> <p>Cela ne s'applique pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...</p> <p>Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toit-terrasse partiel, toit à un seul pan, etc...) :</p> <p>- pour la toiture des annexes et volumes</p>	<p>Suppression de la notion de formes urbaines, cette distinction n'étant pas autorisée par le code de l'urbanisme. Cette règle s'appliquera donc à toute construction autorisée dans la zone concernée.</p> <p>La règle est réécrite afin d'être clarifiée, et les remblaiements sont désormais limités à 1 m au lieu de 0,60 m, afin de correspondre aux nécessités rencontrées jusqu'ici.</p> <p>Suppression de la référence aux décors sardes, ne se justifiant pas sur la commune.</p> <p>Ajout de la précision que ces règles ne s'appliquent pas à certains ouvrages pour éviter toute confusion.</p> <p>Il est précisé que le blanc pur est interdisant, cela allant à l'encontre du paysage bâti traditionnel.</p> <p>Ajout de la possibilité de réaliser des toitures terrasses sans condition particulière, afin de permettre aux pétitionnaires d'utiliser leur toiture en terrasse dans un secteur assez</p>

	<p>secondaires accolés.</p> <p>- pour les constructions existantes dont la pente de toit est inférieure à 45 %.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>La couverture de toiture doit être d'aspect tuiles de couleur beige à brun flammé ou dans une teinte similaire à celle existante en toiture dans un environnement proche.</p> <p>Ces précédentes règles ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...</p> <p>11-5 ELEMENTS LIES AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET LIMITATION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES</p> <p>Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.</p> <p>Les panneaux solaires sont interdits en façade.</p> <p>Les cuves de récupération des eaux de pluie seront enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.</p>	<p>dense où les espaces privatifs extérieurs peuvent être assez rares.</p> <p>Ajout de la possibilité d'utiliser une teinte en toiture similaire à ce qui peut exister aux alentours, cela permettant d'ouvrir des possibilités tout en restant en cohérence avec le paysage existant.</p> <p>Ajout de la précision que ces règles ne s'appliquent pas à certains ouvrages pour éviter toute confusion.</p> <p>Ajout d'un paragraphe sur la bonne intégration des éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations energetiques, autorisés de fait dans la zone depuis les lois Grenelle.</p>
<p>UA UB 12</p>	<p>Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies pour les constructions à usage d'habitation :</p> <p>pour les collectifs : 2 places de stationnement par logement plus 1 par 100 m² de surface hors oeuvre nette.</p> <p>pour les individuels : 2 places de stationnement.</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 50 m² de toute surface de plancher créée (construction neuve, extension, réhabilitation, démolition/reconstruction, ...), dans la limite de 3 places par logement.</p> <p>1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements pour les opérations de plus de 2 logements, à destination des visiteurs.</p> <p>Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.</p> <p>Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors oeuvre nette de plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce : une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite.</p> <p>Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre nette</p>	<p>Suppression de la notion de formes urbaines, cette distinction n'étant pas autorisée par le code de l'urbanisme.</p> <p>Revoir la règle de stationnement en cohérence avec les besoins actuels et prévoir le stationnement visiteur lors d'opérations importantes afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.</p>

	<p>de plancher.</p> <p>Pour les salles de spectacle et de réunions : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.</p> <p>En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.</p>	<p>Suppression de la demande d'une étude, cela n'étant règlementairement pas possible.</p> <p>Suppression de la référence à la taxe pour non réalisation du stationnement, celle-ci ayant disparue depuis 2015.</p>
<p>UA13</p>	<p>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.</p> <p>Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales à feuilles caduques.</p> <p>La surface non construite du terrain, hors espace de stationnement et accès, sera aménagée en jardins engazonnés, plantés d'arbres ou arbustes, ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés et traitée avec des matériaux perméables.</p>	<p>Réécriture de l'article afin que cela corresponde bien à une règle claire et non interprétable, compréhensible pour le pétitionnaire dès la consultation du règlement, sans changement d'interprétation possible pour l'instruction.</p> <p>Demande d'utiliser des essences locales et variées, et d'utiliser des matériaux perméables pour les espaces non construits hors accès et voirie afin de privilégier une meilleure infiltration des eaux pluviales.</p>
<p>UB 5</p>	<p>Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 800 m² et une configuration permettant d'y inscrire un cercle de 20 m de diamètre.</p> <p>Toutefois, un terrain pourra être considéré comme constructible lorsque sa superficie sera au moins égale à 800 600 m², dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelles cernées de toutes parts par des parcelles bâties, des voies ou des emprises publiques, - divisions ou lotissements (dans ce cas, la surface minimale fixée ci-dessus s'entend en surface moyenne des lots et hors voirie). 	<p>Permettre une densité plus importante et limiter la consommation foncière tout en restant dans le cadre de la modification.</p> <p>Suppression de la configuration, règle peu claire et ne présentant pas d'intérêt.</p>
<p>UB 6</p>	<p>L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies. de 4 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.</p>	<p>Réécriture afin que le recul s'applique à partir de l'alignement afin que cela puisse s'appliquer à l'ensemble du domaine public, voies, places, ... de façon homogène.</p> <p>Le fait de passer de 10 m de l'axe à 4 m du</p>

		domaine public, peut permettre légèrement plus de densité selon la configuration des voies, tout en restant dans l'esprit du tissu existant.
UB 7	Les annexes, à l'exception des piscines, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées jusqu'à 1 m des limites des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m sans qu'aucune des 2 largeurs ne dépasse 8 m. doivent être implantées à 1 m des limites des propriétés privées voisines.	Imposer la distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives. Simplification de la règle dans son écriture pour faciliter sa compréhension et son instruction, et hauteur à régler à l'article 10.
UB 9	Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20 0,30 pour l'habitation et à 0,30 0,35 pour les commerces, l'hôtellerie et l'artisanat.	Il s'agit de permettre davantage de densité et l'optimisation du foncier, tout en restant dans le cadre de la modification.
UB 13	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. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales à feuilles caduques. La surface non construite du terrain, hors espace de stationnement et accès, sera aménagée en jardins engazonnés, plantés d'arbres ou arbustes, ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés et traitée avec des matériaux perméables. Les opérations de constructions de plus de 4 logements doivent disposer d'au moins 15 % de la surface du tènement, d'espaces libres communs (pouvant comprendre un mail planté, une placette, une aire de jeux, des espaces verts, ... et compris hors espace de stationnement-accès-voirie et ouvrage de rétention).	Réécriture de l'article afin que cela corresponde bien à une règle claire et non interprétable, compréhensible pour le pétitionnaire dès la consultation du règlement, sans changement d'interprétation possible pour l'instruction. Demande d'utiliser des essences locales et variées, et d'utiliser des matériaux perméables pour les espaces non construits hors accès et voirie afin de privilégier une meilleure infiltration des eaux pluviales. Imposer un espace collectif commun aménagé afin de favoriser le lien social, un cadre de vie agréable, lors d'opérations de logements importantes (5 logements et plus).
UB 14	Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,20 0,30.	Il s'agit de permettre davantage de densité et l'optimisation du foncier, tout en restant dans le cadre de la modification.
UX 11	11-5 ELEMENTS LIES AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET LIMITATION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les panneaux solaires sont interdits en façade. Les cuves de récupération des eaux de pluie seront enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par	Ajout d'un paragraphe sur la bonne intégration des éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques, autorisés de fait dans la zone depuis les lois Grenelle.

	des végétaux.	
UX 12	Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.	Suppression de la demande d'une étude, cela n'étant règlementairement pas possible
UX 13	<p>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. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales à feuilles caduques.</p> <p>La surface non construite du terrain, hors espace de stationnement et accès, sera aménagée en jardins engazonnés, plantés d'arbres ou arbustes, ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés et traitée avec des matériaux perméables.</p> <p>Un plan précis des plantations comportant leurs essences et leurs dimensions devra être annexé à toute demande de permis de construire. Ce plan devra aussi indiquer les possibilités de passages des véhicules de secours incendie.</p>	<p>Réécriture de l'article afin que cela corresponde bien à une règle claire et non interprétable, compréhensible pour le pétitionnaire dès la consultation du règlement, sans changement d'interprétation possible pour l'instruction.</p> <p>Demande d'utiliser des essences locales et variées, et d'utiliser des matériaux perméables pour les espaces non construits hors accès et voirie afin de privilégier une meilleure infiltration des eaux pluviales.</p>
NA 1	<p>1-1-Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les coupes et abattages d'arbres, -les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés), -les clôtures, sous réserve des dispositions de l'article 5.7 des dispositions générales, -l'extension des constructions existantes, sans limitation de SHON. <p>Les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de stationnement ouvertes au public. - Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (R.442.2), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées ci-dessus, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site. - Les annexes dans la limite de 40 m² de surface de plancher et à condition d'être réalisées à moins de 20 m de la construction principale - Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du POS. 	<p>Les extensions seront limitées à 30 % afin de privilégier l'adaptation de l'existant mais une réflexion d'ensemble sur la zone pour des projets d'envergure plus importante.</p> <p>Permettre la réalisation d'annexes limitées en superficie et en terme d'implantation afin de ne pas remettre en cause la nécessité d'avoir une réflexion d'ensemble sur la zone.</p> <p>Les extensions seront limitées à 30 % afin de</p>

		privilégier l'adaption de l'existant mais une réflexion d'ensemble sur la zone pour des projets d'envergure plus importante.
NA 6	Les installations, ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de minimum 3 mètres de l'alignement.	Ajout d'une règle, cet article devant obligatoirement être régleménté.
NA 7	Les installations, ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de minimum 3 mètres.	Ajout d'une règle, cet article devant obligatoirement être régleménté.
NAa 7		Reprise des règles cf modifications zones UA auxquelles cet article fait référence
NAa 11	<p>11-1 - ASPECT DES FACADES</p> <p>Pour toute construction, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.</p> <p>La perception des façades donnant sur les espaces publics devra être particulièrement soignée.</p> <p>Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.</p> <p>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....</p> <p>La teinte doit être basée sur le sable du pays.</p> <p>Le blanc pur est interdit.</p> <p>Cela ne s'applique pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...</p> <p>La minéralité sera dominante en façades et les verres teintés en garde-corps sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>Les socles des stationnements semi-enterrés, s'ils existent, seront traités en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.</p> <p>11-2 - ASPECT DES TOITURES</p> <p>Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont interdites.</p> <p>Les toitures seront à deux pans minimums. La pente de la toiture doit être comprise entre 45 % et 80 %.</p> <p>Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits-terrasse partiels, toit à un seul pan), pour la toiture des annexes, pour les volumes de jonction et de transition, si le projet architectural le justifie, sous condition d'une bonne insertion de la construction dans son environnement.</p> <p>(toit à un seul pan, pente différent, etc...) :</p>	<p>Homogénéisation de la rédaction et des règles avec les zones UA/UB.</p> <p>En plus, réglemmentation de la hauteur maximum des clôtures et de leur composition afin de prévoir une intégration paysagère adéquats dans cette zone de centre vouée à être urbanisée selon un aménagement global.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - pour la toiture des annexes et volumes secondaires accolés. - pour les extensions des constructions existantes dont la pente de toit est inférieure à 45 %. <p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>Les matériaux de couverture seront en tuile de teinte brun-rouge ou en cuivre.</p> <p>La couverture de toiture sera d'aspect tuile de teinte brun-rouge, ou dans une teinte similaire à celle existante en toiture dans un environnement proche. Cela ne s'applique pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...</p> <p>La nature et la teinte des matériaux employés devront être précisées sur échantillons, avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme, avant réalisation. 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, de préférence, en partie basse de la toiture. Celles-ci sont interdites sur les croupes. Elles seront de dimension maximum 80 x 100 et pourront être regroupées en verrières. Les verrières ainsi que les lucarnes sont également autorisées en toiture.</p> <p>11-3 - ASPECT DES CLOTURES</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires ; en tout état de cause, l'implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire. 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.</p> <p>Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.</p> <p>11-5 - ENSEIGNES</p> <p>Les enseignes sont interdites en toiture et ne doivent pas être orientées en direction des usagers de la route avec un flux lumineux de haute intensité, ni réduire l'efficacité de la signalisation.</p> <p>11-6 - PARABOLES ET ANTENNES</p> <p>Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles à chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux. Les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne</p>	
--	--	--

	<p>devront pas dépasser la ligne de faîtage.</p> <p>11-7 ELEMENTS LIES AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET LIMITATION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES :</p> <p>Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.</p> <p>Les panneaux solaires sont interdits en façade.</p> <p>Les cuves de récupération des eaux de pluie seront enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.</p>	
<p>NAa 12</p>	<p>Pour les constructions à usage de logement :</p> <p>1 place par logement, plus une place par tranche de 100 m2 de la S.H.O.N. globale de l'opération. 40 % au moins des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction.</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 50 m² de toute surface de plancher créée (construction neuve, extension, réhabilitation, démolition/reconstruction, ...), dans la limite de 3 places par logement.</p> <p>1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements pour les opérations de plus de 2 logements, à destination des visiteurs.</p> <p>Pour les constructions à usage de logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État :</p> <p>1 place de stationnement couverte.</p> <p>Pour les constructions à usage de restaurant :</p> <p>au moins 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.</p> <p>Pour les constructions à usage de bureau, de commerce et de service :</p> <p>au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de plancher.</p> <p>Pour les autres constructions :</p> <p>l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions autorisées sera définie dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :</p> <p>L'acquisition, l'aménagement ou la location des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.</p> <p>Le Conseil Municipal ayant délibéré sur le montant de la taxe de stationnement en application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.</p>	<p>Homogénéisation de la rédaction et des règles avec les zones UA/UB</p>

<p>NAa 13</p>	<p>L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et en cohérence avec les espaces publics limitrophes.</p> <p>Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales à feuilles caduques. La surface non construite du terrain, hors espace de stationnement et accès, sera aménagée en jardins engazonnés, plantés d'arbres ou arbustes, ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés et traitée avec des matériaux perméables.</p> <p>Les opérations de constructions de plus de 3 logements doivent disposer d'au moins 15 % de la surface du tènement, d'espaces libres communs (pouvant comprendre un mail planté, une placette, une aire de jeux, des espaces verts, ... et compris hors espace de stationnement-access-voirie et ouvrage de rétention).</p>	<p>Homogénéisation de la rédaction et des règles avec les zones UA/UB, sauf espace commun exigé dès 4 logements (au lieu de 5 en UB), s'agissant d'une zone davantage centrale.</p>
<p>NAb</p>		<p>Suppression des références à la zone NAb1, étant supprimée par cette présente modification (voir justification dans la partie modification de zonage)</p>
<p>NAb 0</p>	<p>Elle comprend 3 2 secteurs :</p> <p>-Un secteur NAb1 qui doit respecter la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (fournie en annexe dans le rapport de présentation).</p> <p>-Un secteur NAba qui impose que les opérations d'aménagement portent sur des entités cohérentes de l'assiette foncière (40 30 % minimum), permettant un bouclage avec les zones contiguës d'appellation identique.</p> <p>-Un secteur NAbal qui impose que les opérations d'aménagement portent sur des entités cohérentes représentant 40 30 % minimum de la surface de la zone.</p>	<p>La superficie de projet a été réduite à 30% au lieu de 40% de la zone puisque les zones étant aujourd'hui en partie aménagée, la règle actuelle bloque tout projet de développement.</p>
<p>NAb 1</p>	<p>Pour être admis, tout projet dépassant l'aménagement ou l'extension modérée de l'existant doit respecter les conditions ci-après :</p> <p>Il doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions ; Il doit garantir que les conditions d'évacuation des eaux pluviales seront assurées par des dispositifs adaptés ;</p> <p>Ces viabilités devront être réalisées par tranches fonctionnelles de l'ordre de 5 000 m² ou sur la totalité du secteur.</p> <p>Secteur NAbal : Conditions de déblocage : Des conditions de déblocage sont imposées : les</p>	<p>Les viabilités sont demandées pour chaque projet, puisque des projets peuvent présenter une surface inférieure à 5000 m², ce qui rend la règle actuelle peu cohérente et bloquante.</p> <p>Voir justification case précédente.</p>

	<p>opérations doivent porter sur la totalité de la zone (ou sur des entités cohérentes représentant au minimum 40 30 % de la zone ou le solde) et permettre la réalisation d'un bouclage des 2 zones NAba contiguës.</p> <p>Secteur NAb1 : Conditions de déblocage : Des conditions de déblocage sont imposées : les opérations doivent porter sur des entités cohérentes représentant au minimum 40 % de la zone ou le solde du secteur.</p>	
NC 1	<p>1-1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises, sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'activité agricole, pastorale et forestière, sous réserve du respect des conditions énoncées au paragraphe suivant en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels. - Les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à l'activité de l'exploitation agricole, sous réserve de la situation de l'exploitation quant au logement dont elle est en mesure de disposer et la nécessité de résider à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation. <p>L'habitation est limitée à 80 m² de surface de plancher.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des habitations existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du POS. - Les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles autorisées dans la zone, dans la mesure où : <ul style="list-style-type: none"> • lesdites annexes sont assimilables à celles définies ci-après : piscine, garage, abri de jardin, bûcher, "pool house", petite serre d'agrément, abris à chevaux, • les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont implantées dans un périmètre de 30 m de celle-ci. • les annexes sont limitées à 2 par construction principale, ne dépassant pas au total 40 m² d'emprise au sol. • les abris à chevaux ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol, conservent un côté ouvert et respectent les dispositions sanitaires en vigueur ; • ces annexes satisfont aux reculs minimum imposées aux articles 6 et 7 ci-après. 	<p>Objectif de limiter la taille des logements des exploitants agricoles afin que cela corresponde bien à un logement de fonction afin d'éviter toute dérive d'usage (location, rétention du bien lors de la vente de l'exploitation, ...).</p> <p>Permettre les extensions des habitations existantes de façon mesurée.</p> <p>Notion d'annexes définie en glossaire (dispositions générales).</p> <p>Les annexes seront limitées en nombre et en superficie, en plus de la distance à la construction principale, s'agissant de construction en milieu agricole qu'il s'agit d'encadrer afin de ne pas accentuer le mitage.</p>
NC 10	<p>La différence d'altitude entre chaque point du faîtage de la construction annexe et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 3,5 m.</p>	<p>Les annexes étant autorisé, il s'agit de limiter leur hauteur, en cohérence avec les autres zones du POS.</p>
NC 11		<p>La notion de matériau est remplacée par</p>

		celle d'aspect, puisque le règlement ne peut interdire l'emploi de tel ou tel matériau.
NC 14	Pour les constructions neuves à usage d'habitation autorisées dans la zone, il sera autorisé une S.H.O.N. maximale de 250 m².	Cela est supprimé, puisque la superficie de l'habitat nouvelle autorisée dans la zone est désormais règlementée à l'article 1 et limitée à 80 m ² de surface de plancher.
ND 1		Ajout de la possibilité pour les habitations existantes de réaliser des extensions et annexes de façon mesurée, en cohérence avec les possibilités offertes en zone NC.

Modifications des emplacements réservés

Contexte et justifications

Il est décidé de supprimer une partie des emplacements réservés n°6 et n°10, ayant pour objet la création de voie au bénéfice de la commune. En effet, s'agissant de voiries d'accès projetées en zones NAb, la commune souhaite laisser à la charge de l'aménageur la réalisation de ces aménagements nécessaires au développement de leur programme. La commune ne souhaite pas s'engager dans de tels investissements, qui se justifient davantage à la charge de l'aménageur, étant nécessaire pour la desserte de leur future opération.

Les parties maintenues en ER n°6 et ER n°10, se justifient soit parce que ces parties sont déjà communales et il s'agit de les aménager en prévoyant des élargissements, soit parce qu'il s'agit d'un bouclage qui pourrait être réalisé et qui présenterait un intérêt communal.

L'emplacement réservé n°13, consistant à l'élargissement de la VC1 pour l'aménagement d'une piste cyclable sera réduit dans son tracé. En effet, certaines parties de voies ont été aménagées récemment et comportent des trottoirs ne rendant pas possible techniquement la réalisation d'une piste cyclable. Les parties maintenues permettent une continuité en partie Sud de la commune, et représentent des aménagements envisageables et réalistes.

L'emplacement réservé n°12 est supprimé puisqu'il s'agit d'un plan d'eau aujourd'hui géré et aménagé par un privé. La commune souhaite laisser cet espace géré à l'initiative privé et ne souhaite donc pas se porter acquéreur.

Effets

La modification a donc pour effet de modifier le plan de zonage en :

- Réduisant l'emplacement réservé n°3 en partie Nord,
- Réduisant l'emplacement réservé n°6 en partie Sud,
- Réduisant et modifiant l'emplacement réservé n°10 en partie Nord,
- Supprimant l'emplacement réservé n°12.

ER n°3 Zonage avant modification

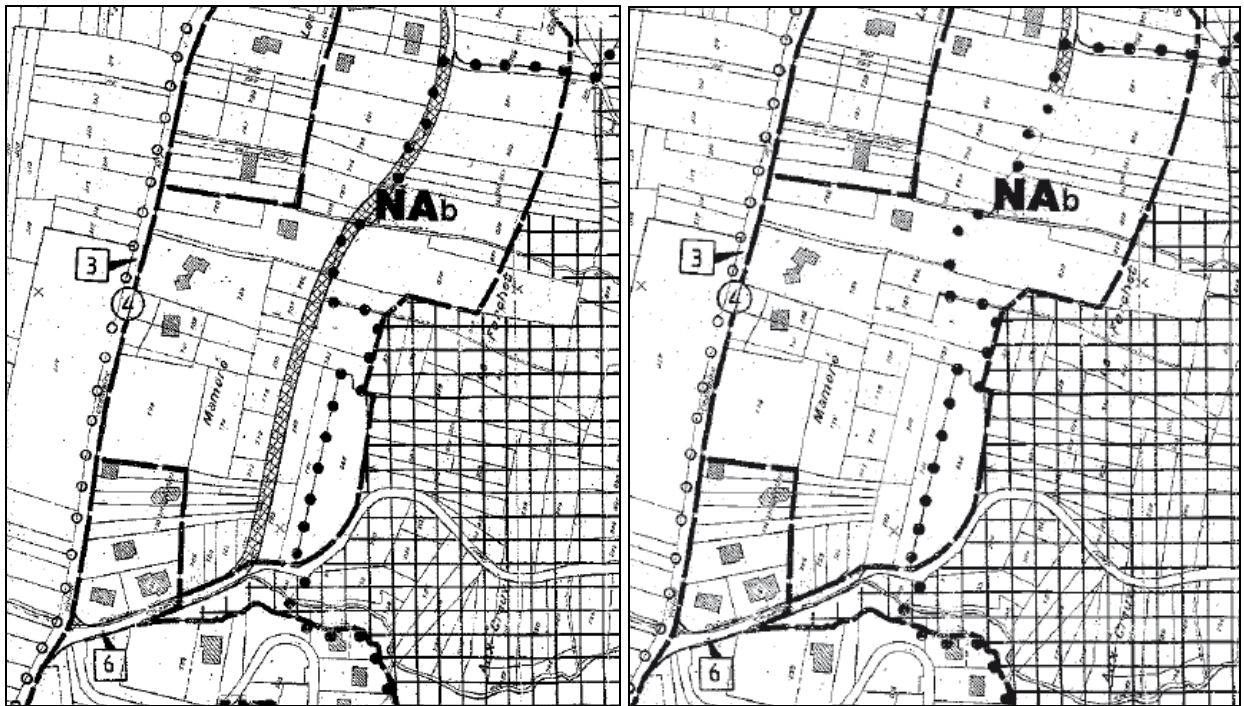


ER n°3 Zonage après modification



ER n°6 Zonage avant modification

ER n°6 Zonage après modification



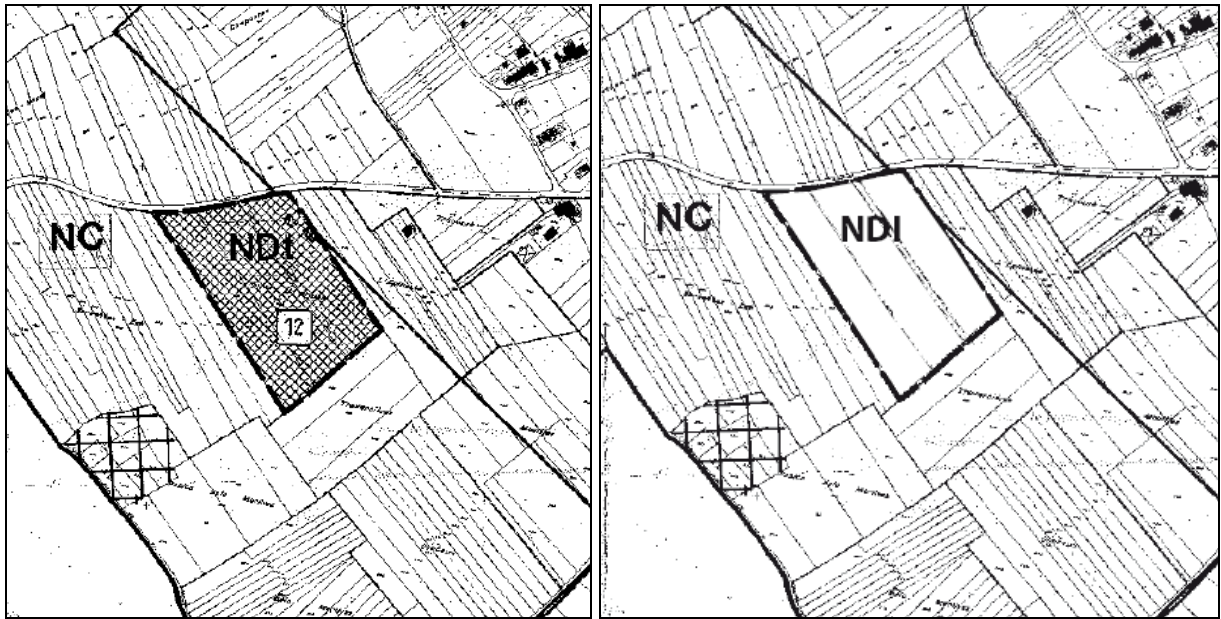
ER n°10 Zonage avant modification

ER n°10 Zonage après modification



ER n°12 Zonage avant modification

ER n°12 Zonage après modification



La modification a aussi pour effet de modifier la liste des emplacements réservés en :

- Modifiant le linéaire de l'ER n°3, passant de 2000 m à 800 m,
- Modifiant le linéaire de l'ER n°6, passant ainsi de 800 m à 380 m,
- Modifiant le linéaire de l'ER n°10, passant de 650 m à 200 m,
- Supprimant l'ER n°12 de la liste.

ER n°3 Liste avant modification

3	Aménagement le long de la VC n° 1 pour créer une piste cyclable de 4 mètres de plateforme	2 000 m	Commune
----------	--	---------	---------

ER n°3 Liste après modification

3	Aménagement le long de la VC n° 1 pour créer une piste cyclable de 4 mètres de plateforme	800 m	Commune
----------	--	-------	---------

ER n°6 Liste avant modification

6	Aménagement et prolongement d'une VC dit des Thénières, à 7 m de plateforme	800 m	Commune
----------	--	-------	---------

ER n°6 Liste après modification

6	Aménagement et prolongement d'une VC dit des Thénières, à 7 m de plateforme	380 m	Commune
----------	--	-------	---------

ER n°10 Liste avant modification

10	Création d'une voirie communale de desserte du secteur du coteau Est, à 7 m de plateforme	650 m	Commune
-----------	--	-------	---------

ER n°10 Liste après modification

10	Création d'une voirie communale de desserte du secteur du coteau Est, à 7 m de plateforme	200 m	Commune
-----------	--	-------	---------

ER n°12 Liste avant modification

12	Aménagement d'un plan d'eau et de ses équipements ainsi que d'un éventuel camping-caravaning	35 000 m ²	Commune
----	--	-----------------------	---------

ER n°12 Liste après modification

12	SUPPRIME		Commune
---------------	-----------------	--	---------

CONCLUSION

La présente modification permet au document d'urbanisme communal d'être adapté au contexte local et actuel dans l'attente de la réalisation du PLUi en cours d'élaboration qui se substituera au POS.

Il s'agit avant tout d'apporter des adaptations mineures visant à faciliter la compréhension et l'application du document d'urbanisme et de le mettre à jour concernant certaines références désormais obsolètes, ou projet n'étant plus d'actualité (modification des emplacements réservés notamment).

Cette modification permet également de compléter les règles sur certaines thématiques non traitées ou peu traitées via le POS : risques et aléas naturels, énergies renouvelables, gestion des eaux pluviales, ...

L'objectif est également de débloquent des situations en adaptant le règlement écrit et graphique, tels que des projets résidentiels en zones UB ou NA (divers indices).

Les modifications envisagées restent mineures et entre pleinement dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.