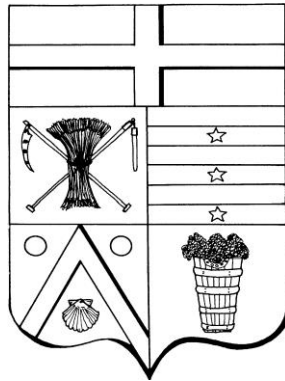


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE MASSONGY



MODIFICATION N°2 du PLU (contenu POS)

REGLEMENT

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.



**Pascal GIRARD
Alain VULLIEZ**

ATELIER AXE

SCM GIRARD VULLIEZ

35 Grande Rue
74 200 THONON-les-Bains

Tél. : 04 50 26 11 87
Fax : 04 50 71 2914

E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

PIECE N° 3

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES p. 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES p. 6

- Zone UA p. 6
- Zone UB p. 14
- Zone UX p. 23

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES p 29

- Zones 1NA (comprenant le secteur 1NAp) et 2NA p. 29
- Zone NAa* p. 33
- Zone NAb, comprenant les secteurs NAba et NAb1 p. 44

- Zone NC p. 48
- Zones ND et NDt p. 57

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement **modifié** du P.O.S. s'applique à la totalité de la commune de MASSONGY.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le P.O.S. :

- 1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'urbanisme demeurent applicables, les plus fréquemment rencontrés étant :
 - 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 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- 2 - Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan d'occupation des sols.
- 3 - Demeurent applicables les articles du Code de l'urbanisme et les autres législations, concernant notamment :
 - le sursis à statuer,
 - la protection des monuments historiques (loi du 31 décembre 1913),
 - la prévention des risques majeurs (loi du 22 juillet 1987),
 - la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993),
 - les règles d'implantation applicables aux constructions et installations, en dehors des espaces urbanisés, le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de la voirie routière (loi du 2 février 1995 amendée, article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.O.S. est partagé en deux catégories de zones :

- 1°) les zones urbaines qui comprennent les zones et les secteurs suivants :

UA, UB, UX.

2°) les zones naturelles qui comprennent les zones et les secteurs suivants :

NA avec les secteurs **NAa*** , NAb , **NAb1** et **NAb1**.
NC,
ND avec le secteur NDt.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS RELATIFS A L'ENSEMBLE DES ZONES

Les articles ci-dessous étant applicables à chacune des zones, et afin d'éviter leur répétition, ils ont été regroupés dans les présentes dispositions générales du règlement.

5.1 – Sécurité publique en matière d'accès routier :

Les accès nouveaux sur les routes 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.**

5.2 – Découverte d'intérêt archéologique :

Les sites archéologiques sont protégés par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des sites archéologiques et collections publiques, et par celle du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit structures, objets, monnaies, etc... doit être immédiatement signalée à **la Direction Régionale des Affaires Culturelles / Service Régional d'Archéologie** (Lyon), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen ; tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

5.3- Salubrité publique en l'absence d'un réseau d'égout :

En l'absence d'un réseau d'égout, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques (nature, pente, surface, largeur) permettant un dispositif d'assainissement

individuel qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique et qui respecte les prescriptions de la carte d'aptitude des sols.

5.4 – Réservoirs d'hydrocarbures (citernes) :

L'implantation de cuves et réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés ou de tout autre produit dangereux desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances est autorisée, à condition qu'ils soient dissimulés aux vues des tiers par des aménagements adaptés, **et qu'ils soient isolés dans des bacs de rétention étanches, suivants les prescriptions techniques en vigueur.**

5.5 – Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.2, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les bâtiments et installations provisoires ou légères sont autorisés en toutes zones urbaines ou d'urbanisation future, dès lors qu'ils sont nécessités par la réhabilitation, la restructuration ou la réalisation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt général.

5.6 – Axes bruyants :

En application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1998 et des textes auxquels il fait référence (notamment les arrêts du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995), sont délimités des secteurs de nuisances sonores, dans lesquels des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations, sur une profondeur de 100 m de part et d'autre de la R.N. 5 (tronçon classé de catégorie 3), à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

L'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1998 est reporté au plan de zonage et annexé au dossier du P.O.S. modifié.

5.7 – Clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut s'opposer à la création de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu, le long de toutes les voies de circulation, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

En tout état de cause, des prescriptions particulières pourront être imposées quant à la nature et à la hauteur totale des éléments de clôture, lorsqu'elles seront justifiées par la nécessité de préserver la visibilité à proximité des carrefours et intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

SECTION O : CARACTERE DE LA ZONE UA

Dans cette zone, il s'agit de conserver le centre historique réservé à l'habitat traditionnel du village et des hameaux

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- les habitations,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les commerces,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles (y compris les piscines) des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus,
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article UA 11.4, et sous réserve des dispositions de l'article 5.7 des dispositions générales.

1-2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) sont admis, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être autorisés à condition que l'activité projetée ne présente aucune gêne pour le voisinage.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.O.S., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée, nonobstant les dispositions de l'article UA2.
- La partie désaffectée et à usage agricole d'un bâtiment existant dont la sauvegarde est souhaitable peut être affectée à l'habitat nonobstant les dispositions de l'article UA14 dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de **quatre ans** est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination 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, que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée soit assuré en dehors des voies publiques sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Les constructions projetées dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'article 3 de l'arrêté n°229-78 du 6 octobre 1978.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plateforme des voies privées ne sera pas inférieure à 4 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câbles doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 -GENERALITES

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions et annexes doit respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies. Toutefois ce recul est porté à 5 m par rapport à la RN 5.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines; toutefois, sur une profondeur de 20 m à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales en tout point de la façade concernée.

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 faîtage 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.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point du faîtage de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 m ; la différence d'altitude entre chaque point de la sablière et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 7 m.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

10-2-0- généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

10-2-1 - par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

Sans objet.

10-2-2 - par rapport aux limites des propriétés privées voisines

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Dans le cas où l'article UA 7 autorise ou impose l'implantation des constructions sur une limite latérale, cette règle ne s'applique pas à l'égard des points de la limite d'une propriété privée voisine situés à une distance de la construction projetée inférieure à la moitié de la hauteur définie à l'article UA 10-1.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UA 7.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

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.

11-2 - ASPECT DES FACADES

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....

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.

11-3 - ASPECT DES TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimums. La pente de la toiture doit être comprise entre 45 % et 80 %.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toit-terrasse partiel, toit à un seul pan, etc...) :

- **pour la toiture des annexes et volumes secondaires accolés.**
- **pour les constructions existantes dont la pente de toit est inférieure à 45 %.**

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de beige à brun flammé ou présenter un aspect et une teinte similaires à l'exception des constructions type véranda.

Les toitures en tôle sont interdites.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Toute ouverture en toiture doit être réalisée dans le plan de celle-ci. Les lucarnes jacobines sont autorisées si leur volume est peu important par rapport au volume du toit, si la pente est supérieure à 60 % et si les combles ne sont pas éclairables par les pignons.

11-4 - ASPECT DES CLOTURES

En cas d'ensemble homogène dans l'environnement immédiat de la construction, il pourra être imposé de respecter la typologie existante.

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.

Les portails d'entrée de propriété doivent respecter un recul de 3 m par rapport à la limite de propriété.

Les murs existants devront être restaurés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les collectifs : 2 places de stationnement par logement plus 1 par 100 m² de surface hors oeuvre nette.
- pour les individuels : 2 places de stationnement.

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.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerce : une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite.

Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre nette.

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.

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.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13-1 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES PLANTES ET DES AIRES DE JEUX :

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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols des constructions n'est pas limité.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

SECTION O : CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement à l'habitat pavillonnaire.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- les habitations
-
- Les annexes* fonctionnelles des constructions, dans la limite de 2 annexes par construction principale, ne dépassant pas au total 40 m² de SHOB .
- Les piscines privées liées à une habitation principale,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les commerces,
- les entrepôts commerciaux,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- **les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus, à usage autre qu'habitation,**

* Définition d'une annexe: bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin, etc...) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article UB 11.4, et sous réserve des dispositions de l'article 5.7 des dispositions générales.

1-2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) sont admis, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être autorisés à condition que l'activité projetée ne présente aucune gêne pour le voisinage.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le POS, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée, nonobstant les dispositions de l'article UB 2.
- Si le bâtiment est édifié sur un terrain ne respectant pas les règles imposées par l'article UB 5, son extension est admise nonobstant les dispositions dudit article.
- la partie désaffectée et à usage agricole d'un bâtiment existant dont la sauvegarde est souhaitable peut être affectée à l'habitat nonobstant les dispositions des articles UB 5 et UB 14 dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination 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, que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée soit assuré en dehors des voies publiques sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Les constructions projetées dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'article 3 de l'arrêté n°229-78 du 6 octobre 1978.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles UB3 à UB5 et UB 8 à UB 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement; en tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

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.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câbles doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m² et une configuration permettant d'y inscrire un cercle de 20 m de diamètre.

Toutefois, un terrain pourra être considéré comme constructible lorsque sa superficie sera au moins égale à 800 m², dans les cas suivants :

- **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).**

En ce qui concerne les secteurs dont l'assainissement ne peut être réalisé que par épandage, il est possible que cette superficie et cette configuration ne soient pas suffisantes ; l'article **5.3** des dispositions générales rappelle le fondement des prescriptions qui s'imposent dans ce cas.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique **ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :**

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- d'extension ou de réhabilitation des constructions existantes,
- d'édification d'annexes fonctionnelles aux constructions existantes, ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- d'équipement public ou de construction d'intérêt général.
-

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 -GENERALITES

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :
sans conditions de recul sous condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines

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 faîtage 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.

Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 1,90 m des limites séparatives.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :
sans conditions de recul sous condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

8-1 - IMPLANTATION

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20 pour l'habitation et à 0,30 pour les commerces, l'hôtellerie et l'artisanat.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point du faîtage de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8 m ; la différence d'altitude entre chaque point de la sablière et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 6 m.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

10-2-0- généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

10-2-1 - par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

10-2-2 - par rapport aux limites des propriétés privées voisines

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UB 7

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

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.

11-2 - ASPECT DES FACADES

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....

La teinte doit être celle de la majorité des façades environnantes.

11-3 - ASPECT DES TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimums. La pente de la toiture doit être comprise entre 45 % et 80 %.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (*toits-terrasse partiels*, toit à un seul pan), pour la toiture des annexes autorisées dans la zone et pour les volumes secondaires de petite dimension, accolées au volume principal.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de beige à brun flammé ou présenter un aspect et une teinte similaires à l'exception des constructions type véranda.

Les toitures en tôle sont interdites.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Toute ouverture en toiture doit être réalisée dans le plan de celle-ci. Les lucarnes jacobines sont autorisées si leur volume est peu important par rapport au volume du toit, si la pente est supérieure à 60 % et si les combles ne sont pas éclairables par les pignons.

11-4 - ASPECT DES CLOTURES

En cas d'ensemble homogène dans l'environnement immédiat de la construction, il pourra être imposé de respecter la typologie existante.

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.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

Les portails d'entrée de propriété doivent respecter un recul de 5 m par rapport à la limite de propriété.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les collectifs : 2 places de stationnement par logement plus 1 par 100 m² de surface hors oeuvre nette, dont au moins la moitié couverte ;
- pour les individuels : 2 places de stationnement, dont au moins une couverte ;
- pour les lotissements : 0,5 place banalisée par lots dans les lotissements de plus de 4 lots, en plus des besoins propres à chaque construction ;

pour les constructions à usage d'hôtel, de bar ou de résidence de tourisme : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle ;

pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette ;

pour les constructions à usage de commerce : une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite ;

pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

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.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13-0 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, **qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.**

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

13-1 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES PLANTES ET DES AIRES DE JEUX

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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,20.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol maximum fixé à l'article UB 14 n'est pas autorisé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION O : CARACTERE DE LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone d'activités économiques permettant l'installation et le développement d'établissements industriels ou artisanaux, de commerces et de bureaux.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- les commerces,
- les entrepôts commerciaux,
- les établissements artisanaux,
- les établissements industriels,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services,
- **les annexes fonctionnelles (y compris les piscines) des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus,**
- **les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) sont admis, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.**

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement; en tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 8 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

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.

c) Eaux industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement **conforme à la réglementation en vigueur**.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câbles (**électriques et téléphoniques**) doivent être enterrés.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 -GENERALITES

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

8-1 - IMPLANTATION

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4 m.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

10-2-1 - par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

10-2-2 - par rapport aux limites des propriétés privées voisines

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11-2 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 2 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.

Les portails d'entrée de propriété doivent respecter un recul de 3 m par rapport à la limite de propriété.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13-1 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES PLANTES ET DES AIRES DE JEUX

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité

ARTICLE UX 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

- TITRE III -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA

SECTION O - CARACTERE DE LA ZONE NA

Zones naturelles non ou insuffisamment équipées, mais reconnues d'intérêt stratégique pour le développement futur de la commune, à moyen et long terme :

- de par leur situation ;
- de par leur superficie et leur configuration, jugées propices à une extension significative de l'urbanisation ;
- de par leurs sensibilités, en termes de paysage et d'équipements.

Ces zones demeureront inconstructibles dans le cadre du P.O.S., jusqu'à la maturation d'un projet urbain global et cohérent (en termes de programme et de forme urbaine), dont la mise en œuvre nécessitera l'engagement d'une procédure particulière :

- Soit une modification (ou une révision) du P.O.S. ;
- Soit la création et réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ;
- Et dans tous les cas, après concertation préalable avec la population (article L.300.2).

La vocation de ces zones étant déjà pré-définie, leur ouverture à l'urbanisation se fera dans le cadre d'une modification.

Elles ont été numérotées :

- zone 1 NA à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt général (équipements scolaires ou sportifs, pensions de famille, maisons pour personnes âgées, etc...)
 - comprenant le secteur 1NAp de protection du patrimoine architectural et paysager.
- zone 2 NA à vocation d'activités.

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

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- 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.**

1-2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de **quatre ans** est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions existantes, des services publics, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

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) :

- **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.**

Secteur 1NAp :

L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes faisant l'objet d'un repérage au plan, dans la mesure où :

- **leur destination est conservée,**
- **les équipements existants le permettent.**

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article NA1, sont interdites.

Secteur 1NAp :
les extensions des constructions existantes.

ARTICLE NA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Sans objet.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

Sans objet.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

**ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -
ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa*

SECTION O - CARACTERE DE LA ZONE NAa*

Zone non urbanisée et encore insuffisamment équipée à ce jour, à vocation d'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme, en extension et en confortation du Chef-lieu de MASSONGY (lieu-dit « vers la Croix »).

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation :

- **Dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés.**
- **Avec comme vocation principale l'habitat de moyenne densité, ainsi que des activités tertiaires complémentaires.**
- **Dans le respect d'un plan d'aménagement cohérent modifié par la présente Modification N°2 tel que défini au document graphique (pièce n°1.2 indice a) et dans le présent règlement, et portant sur la totalité du tènement foncier de la zone ou un secteur cohérent, permettant la réalisation du principe d'organisation défini par le plan de masse de principe (éch 1/200°) figurant plan 1.2a.**

La situation géographique et foncière, ainsi que la sensibilité particulière de cette zone, en bordure de la RN 5, justifient le parti retenu d'un aménagement global, encadré par des dispositions graphiques et réglementaires spécifiques, et traduisant la recherche :

- **d'un aménagement global et cohérent et d'une "greffe" réussie au Chef-lieu (quartier de la Mairie) ;**
- **d'une qualité de l'urbanisme et des paysages urbains ;**
- **d'une qualité architecturale ;**
- **d'une prévention contre les nuisances.**

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

ARTICLE NAa 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- les habitations,
- les équipements publics,
- les restaurants,
- les activités commerciales ou artisanales ayant vocation de prestation de service de proximité, dans la mesure où elles sont situées en rez-de-chaussée des constructions collectives à usage d'habitation, et dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale ;
- les bureaux et services,
- les parcs de stationnement,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées autorisées dans la zone,

- 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) :
 - les aires de jeux et de sports,
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;

- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;

- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11-3.

1-2- Conditions :

Pour être admis, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- il doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions ;

- il ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tel qu'envisagé au plan d'aménagement d'ensemble, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel ;
- toute opération doit organiser sa desserte à partir de l'un des emplacements réservés ou des accès imposés au document graphique, fixant les conditions de raccordement de la zone à la voirie publique ;

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE NAa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, qui ne figurent pas à l'article NAa1, sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de large.

Les voies en impasse devront être aménagées, dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés, et ceux des services publics et de sécurité, de faire aisément demi-tour.

Toute opération doit organiser sa desserte et son raccordement à la voirie publique, à partir de l'un au moins des accès définis au document graphique.

ARTICLE NAa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2- ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à l'usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ; en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou dans l'attente de son extension, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

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

4-3 - RÉSEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être enterrés.

4-4 - COLLECTE DES DECHETS

Il devra être prévu un local destiné à abriter les containers d'ordures ménagères suffisamment grand pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets ménagers.

Ce local devra être intégré aux constructions.

4-5 – ECLAIRAGE DES VOIES

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE NAa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, il devra être démontré que le tènement foncier, support de la demande d'autorisation d'urbanisme, correspond à une tranche fonctionnelle d'aménagement de la zone tel que figuré au document graphique, du point de vue de la desserte par les réseaux ainsi que de la cohérence avec la forme urbaine globale recherchée.

ARTICLE NAa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 - GENERALITES

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

Les débordements de toitures et saillies jusqu'à 2 m ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle ci-dessous.

Pour les constructions à l'alignement d'une voie de circulation, qu'elle soit publique ou privée ouverte à la circulation publique, ces saillies ne seront autorisées qu'à partir du plancher du premier étage, en respectant une hauteur minimum de 3,50 m de passage.

6-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter :

- les emprises et secteurs définis au plan de masse de principe
- un principe d'alignement affirmant les rues (existante ou à créer)

ARTICLE NAa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

7-0 - GENERALITES

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les débordements de toitures et saillies jusqu'à 2 m ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle ci-dessous après l'implantation.

7-1 - IMPLANTATION

Règles de la zone UA : Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines; toutefois, sur une profondeur de 20 m à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales en tout point de la façade concernée.

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 faîtage 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.

ARTICLE NAa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE NAa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent règlement.

ARTICLE NAa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0 - GENERALITES

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant 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).

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

Pour les secteurs 1 et 2 : Règles de la zone UA : la différence d'altitude entre chaque point du faîtage de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 m ; la différence d'altitude entre chaque point de la sablière et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 7 m.

Pour le secteur 3 : Règles de la zone UB : La différence d'altitude entre chaque point du faîtage de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8 m ; la différence d'altitude entre chaque point de la sablière et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 6 m.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

La hauteur relative des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE NAa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11-0 - GENERALITES

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir :

- un plan de masse détaillé, raccordé aux côtes N.G.F, indiquant les remaniements qui seront apportés au terrain naturel ainsi que les aménagements extérieurs proposés ;
- les plantations et les aménagements extérieurs proposés (essences, matériaux, traitements et localisation) ;
- un descriptif détaillé des matériaux et des teintes employées tant en toiture qu'en façades.

Par ailleurs, les constructions devront satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique, en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1998, joint en annexe du présent règlement.

11-1 - ASPECT DES FACADES

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.

La perception des façades donnant sur les espaces publics devra être particulièrement soignée.

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

La minéralité sera dominante en façades et les verres teintés en garde-corps 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.

Les socles des stationnements semi-enterrés, s'ils existent, seront traités en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.

11-2 - ASPECT DES TOITURES

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont interdites.

Les toitures seront à deux pans minimums. La pente de la toiture doit être comprise entre 45 % et 80 %.

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.

Les matériaux de couverture seront en tuile de teinte brun-rouge ou en cuivre.

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.

11-3 - ASPECT DES CLOTURES

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.

11-4 - ENSEIGNES

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.

11-5 - PARABOLES ET ANTENNES

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 devront pas dépasser la ligne de faîtage.

ARTICLE NAa 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12-1 - GENERALITES

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 m², y compris les accès.

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

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

12-2 - REGLES GENERALES

Il est notamment exigé d'affecter :

- **Pour les constructions à usage de logement :**
 - 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.
 - Pour les constructions à usage de logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement couverte.

- **Pour les constructions à usage de restaurant** : au moins 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.
- **Pour les constructions à usage de bureau, de commerce et de service** : au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette.
- **Pour les autres constructions** :

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.

12-3 - MODALITES D'APPLICATION

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

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

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 :

- 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.
- Le Conseil Municipal ayant délibéré sur le montant de la taxe de stationnement en application de l'article L 421-3 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.

ARTICLE NAa13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13-1 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES EXTERIEURS AMENAGES

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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé :
la densité maximale résulte de l'application des articles 6, 7, 8 et 10 du présent règlement.

ARTICLE NAa 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAb

SECTION 0 - CARACTERE DES ZONES NAb

Il s'agit de zones insuffisamment équipées et que la commune n'envisage pas de viabiliser dans l'immédiat.

Toutefois, elles pourront être ouvertes à l'urbanisation avec les règles **générales** de la zone urbaine correspondante, c'est à dire la zone UB,

- sous réserve d'un projet d'une certaine ampleur et dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés ;
- **dans le respect de règles particulières quant aux conditions de leur ouverture à l'urbanisation, et qui sont précisées aux articles 1-2, 3 et 4 du présent règlement.**
- **Elle comprend 3 secteurs :**
 - Un secteur NAb1 qui doit respecter la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (fournie en annexe dans le rapport de présentation).
 - Un secteur NAbA qui impose que les opérations d'aménagement portent sur des entités cohérentes de l'assiette foncière (40 % minimum), permettant un bouclage avec les zones contiguës d'appellation indentique.
 - Un secteur NAbA1 qui impose que les opérations d'aménagement portent sur des entités cohérentes représentant 40 % minimum de la surface de la zone.

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

ARTICLE NAb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises, sous réserve du respect des conditions ci-après :

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB.

1-2- Conditions :

Pour être admis, tout projet dépassant l'aménagement ou l'extension modérée de l'existant doit respecter les conditions ci-après :

- 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 ;
- Ces viabilités devront être réalisées par tranches fonctionnelles de l'ordre de 5 000 m² ou sur la totalité du secteur.

Toutefois, une surface inférieure pourra être admise dans le cas où le terrain a été entièrement viabilisé, et dans la mesure où l'opération projetée ne fait pas obstacle à l'organisation future du secteur.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- d'extension ou de réhabilitation des constructions existantes,
- d'édification d'annexes fonctionnelles aux constructions existantes ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Secteur NAba1 : Conditions de déblocage :

Des conditions de déblocage sont imposées : les opérations doivent porter sur la totalité de la zone (ou sur des entités cohérentes représentant au minimum 40 % de la zone ou le solde) et permettre la réalisation d'un bouclage des 2 zones NAba contiguës.

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.

ARTICLE NAb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone UB.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAb 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour chaque secteur :

- les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante, dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés ;
- toute autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de la réalisation d'aménagement de l'opération à la voie publique ;
- toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Secteur NAba :

Les opérations d'aménagement doivent respecter dans son principe la localisation de desserte figurant au plan de zonage (flèche).

Elles doivent rendre possible la réalisation d'un bouclage entre les 2 zones NAba contiguës (cf. indication portée au plan de zonage).

Les opérations en impasse sont interdites.

Secteur NAba1 :

Les opérations d'aménagement doivent respecter dans son principe la localisation de desserte figurant au plan de zonage (flèche).

Elles doivent rendre possible à long terme la réalisation d'un bouclage avec le système de voirie prévu pour l'extension interne du chef-lieu (cf. indications portées au plan de zonage).

En tout état de cause :

- 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.
-

ARTICLE NAb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables sont celles de la zone UB.

Dans le secteur NAb1 : obligation de raccordement au réseau collectif.

ARTICLE NAb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit répondre aux conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article NAb 1-2, comprenant les secteurs NAbA et NAbA1.

Dès lors, les règles applicables sont celles de la zone UB.

ARTICLES NAb 6 à NAb 13

Pour chacun de ces 8 articles et pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone UB.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAb 14 à NAb 15

Les règles applicables sont celles de la zone UB.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE NC

Il s'agit d'une zone dans laquelle l'agriculture justifie une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole. Elle est a priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- **la gestion, sous conditions, des constructions existantes ;**
- **les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. Les caractères de "justifié et indispensable" seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants :**

Pour toute nouvelle construction :

- **la nature de l'activité agricole du demandeur ;**
- **la qualité de l'exploitant telle qu'elle est définie ci-dessous :**

soit : remplir les conditions pour l'obtention de la D.J.A. (Dotation Jeunes Agriculteurs).

soit : avoir une activité agricole à titre principal en tant que chef d'exploitation, bénéficiaire des prestations de l'AMEXA, n'être ni titulaire d'un avantage vieillesse ou de pré-retraite, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole, justifier de l'exploitation personnelle d'une surface minimale de 9 ha (pondérée en tenant compte des coefficients d'équivalence), posséder le matériel nécessaire à cette exploitation (soit à titre personnel soit sous forme sociétaire) et relever fiscalement du régime des bénéficiaires agricoles ;

Pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :

- **la situation de l'exploitant quant au logement dont il est en mesure de disposer et la nécessité de résider à proximité des bâtiments d'exploitation.**

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises, sous conditions :

- **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.**
- **Les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles autorisées dans la zone, dans la mesure où :**
 - **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 abris à chevaux ne dépassent pas 30 m² de S.H.O.B., 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.**
- **Les constructions nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'être implantés à plus de 150 m des zones urbaines ou d'urbanisation future.**
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.**
- **Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) sont admis, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.**
- **La partie désaffectée d'un bâtiment agricole principal ou de toute autre construction de caractère traditionnel, dont la sauvegarde est souhaitable, peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein-**

air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux, ...), dans la mesure où :

- elle ne comporte pas plus de trois logements par corps de bâtiment, ne dépassant pas 300 m² de S.H.O.N. au total.
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement actuel de la zone ;
 - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif de type individuel répondant aux normes de salubrité publique ;
 - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
 - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voire l'améliorer ;
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques ;
 - le bâtiment à réhabiliter est situé à plus de 50 ou 100 m (selon l'importance et la pérennité de l'exploitation) de bâtiments d'élevage existants.
- Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.O.S., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Toutefois, si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, son extension est admise dans la limite de 20 % de la S.H.O.N. existante, dans la mesure où sa destination est conservée.

Reconstruction des bâtiments sinistrés :

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de **quatre ans** est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article NC 1, sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, **par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.**

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

4-2 - ASSAINISSEMENT

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câbles doivent être enterrés

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques

ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0 - GENERALITES

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.

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des emprises publiques et des voies.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Les constructions doivent respecter un recul de 6 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4 m

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8 m

La différence d'altitude entre chaque point de la sablière et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 6 m.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11-2 - ASPECT DES FAÇADES

➔ Pour les constructions à usage agricole :

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

➔ En cas de construction neuve à usage d'habitation :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes à proximité et s'intègrent au paysage environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet) d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.

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.

Les teintes vives, y compris le blanc pur, sont interdites pour les parements en façades.

➔ **En cas de réhabilitation des constructions traditionnelles dont la sauvegarde est souhaitable :**

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de la préservation du cadre bâti de Massongy, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés et talochés, ou dans les tons d'origine de la construction ;
- les bois et bardages apparents seront de teintes moyennes à sombres, dans un dérivé de leur aspect naturel, non brillant, peint ou imprégné, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...) ;
- l'encadrement des ouvertures sera mis en valeur ;
- les volets à battants seront à panneaux ou persiennes, et peints dans des teintes harmonieuses et de tradition ;
- la modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire ;
- les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment ; en tout état de cause, les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes ;
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture ;
- les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
Les palines sont interdites.

11-3 - ASPECT DES TOITURES

➔ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les règles applicables sont celles de l'article UB 11.3.

11-4 - 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 agricoles.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques **ou des chemins d'accès ou de promenade.**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13-0 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, **qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.**

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

13-1 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES EXTERIEURS AMENAGES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra 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.

En tout état de cause :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès ;**
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles ;**
- tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière ;**
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ;**

- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés) et préserver les vues panoramiques.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions neuves à usage d'habitation autorisées dans la zone, il sera autorisé une S.H.O.N. maximale de 250 m².

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les constructions neuves à usage agricole, ni en cas de modification et de réhabilitation des constructions existantes à l'intérieur de leur volume.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol maximum fixé à l'article NC 14 n'est pas autorisé pour les constructions où il est réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE ND

C'est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages

Elle comprend un secteur NDt, réservé à l'aménagement d'un plan d'eau ainsi que de ses équipements complémentaires.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

Dans le secteur NDt **uniquement** :

- l'aménagement de camping-caravaning
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public

1-2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations et travaux divers nécessaires à l'activité pastorale ou forestière.

Les constructions et équipements liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et notamment les services liés aux infrastructures de voirie, de réseaux divers, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les clôtures agricoles, à base de fils métalliques linéaires uniquement.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.O.S., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, son extension est admise dans la limite de 20 % de la S.H.O.N. existante, dans la mesure où sa destination est conservée.

Par ailleurs, une seule annexe fonctionnelle est admise, dans la mesure où elle se situe à proximité immédiate du bâtiment pré-existant.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article ND 1, sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES ND 3 à ND 13

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES ND14 à ND 15

Sans objet.