

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**COMMUNE DE LARRINGES
74146**

REGLEMENT



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 30 janvier 2008

Le Maire
Gilbert DUFFOUR

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	Page 3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	Page 6
- Dispositions applicables aux zones UA	Page 7
- Dispositions applicables aux zones UB	Page 12
- Dispositions applicables aux zones UC	Page 17
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	Page 22
- Dispositions applicables aux zones NA	Page 23
- Dispositions applicables aux zones NA avec indices (NAi)	Page 26
- Dispositions applicables aux zones Nat	Page 29
- Dispositions applicables aux zones NAX	Page 33
- Dispositions applicables aux zones NB	Page 37
- Dispositions applicables aux zones NC	Page 42
- Dispositions applicables aux zones ND	Page 48

- TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Définition du champ d'application territoriale du Plan.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres textes législatifs et réglementaires relatifs à l'occupation des sols.

Demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le P.L.U. :

les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public

- article R.111-2 traitant de l'atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- article R.111-3-2 traitant de la conservation et de la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.
- article R.111-4 traitant des dessertes (sécurité des usagers) – accès – stationnement.
- article R.111-14-2 traitant du respect des préoccupations d'environnement.
- article R.111-15 traitant du respect de l'aménagement du territoire.
- article R.111-21 traitant du respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

les lois d'aménagement et d'urbanisme

- article L.145-2 du Code de l'urbanisme (Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne).
- article L.121-10 du Code de l'urbanisme qui détermine le principe général d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement.

les périmètres visés à l'article R 123-19 du code de l'urbanisme

se reporter au plan de zonage.

les périmètres d'action forestière, de réglementation ou d'interdiction de plantations et semis d'essences forestières

les servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U

se reporter aux annexes.

les règles spécifiques aux lotissements

se reporter aux annexes.

Elles demeurent valables durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.315-2-1 alinéa 1^{er}), concomitamment aux dispositions du P.L.U. Toutefois, après ce délai de 10 ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des co-lotis selon les modalités prévues à l'article L 315-2-1-2 alinéa.

Article 3 – La division du territoire en zone

les zones

Le découpage du territoire communal est défini au travers de 3 catégories de zones :

- les zones urbaines : **UA ; UB ; UC.**
- les zones d'urbanisation future : **NA ; NA avec indices.**
- les zones naturelles : **NB ; NC ; ND.**

les secteurs

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Cette distinction est traduite par une lettre en indice (exemple : UAa) et concerne une spécificité urbanistique ou architecturale.

En zone urbaine

- **UAa** est un secteur de liaison entre le bourg de Larringes et un quartier périphérique récent où il est souhaitable de maintenir le caractère de centre village (La rue des Jardins).
- **UAb** est un secteur particulier qui permet d'identifier le centre ancien du hameau de Chez Desbois.
- **UCa** est un secteur (La Contamine) visant à un renforcement des caractères d'entrée du chef-lieu.
- **UCb** est un secteur d'habitat récent en périphérie du Bourg de Larringes (Champs de la Croix) où il est souhaitable de densifier la trame urbaine.
- **UCc** désigne les secteurs de lotissements présents sur le territoire communal.
- **UCp** est une zone d'urbanisation future spécifique appartenant au site inscrit du Château et de la Colline de Larringes.

En zone d'urbanisation future

- **NAb et NAc** sont des zones d'urbanisation future à vocation habitat.
- **NAt** est une zone d'urbanisation future réservée aux activités spécialisées de tourisme et de loisirs.
- **NAx** (Le Gotay) est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités artisanale et industrielle nuisantes incompatibles avec le voisinage de zone habitée.

En zone naturelle

- **NCa** est un secteur maintenu dans sa vocation agricole et où toutes les constructions même à vocation agricole sont interdites au regard de la sensibilité de l'intégration paysagère de telles constructions dans un paysage agricole ouvert et au regard des projets à long terme d'extension du chef-lieu.
- **NCh** est un secteur à vocation agricole spécifique caractérisé par l'existence de zones humides de qualité et entretenues par l'activité agricole.
- **NDh** correspond à un milieu naturel intéressant que sont les zones humides spécifiques.
- **NDI** est un secteur spécifique des Bois de Larringes où les équipements de loisirs (chemins de randonnées pédestres et cyclables ou parcours santé) sont autorisés.
- **NDp** correspond aux périmètres de protection immédiate et rapprochés des sources et captages d'eau potable déclarés d'utilité publique.

les emplacements réservés et les espaces boisés classés

Les emplacements réservés (articles L.123-1 alinéa 8, L.123-9 et L.423-1 du code de l'urbanisme) aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés (annexée au document du dossier de P.L.U).

Des espaces boisés classés à conserver ou à créer (articles R.130-1 et R.123-32 du code de l'urbanisme) tels que définis à l'article 13 du règlement du P.L.U.

Article 4 – Adaptations mineures

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation mineure. Une adaptation est considérée comme mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'urbanisme).
- elle doit rester limitée.
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones.

Article 5 – Dispositions relatives aux monuments historiques et sites

Les dispositions qui suivent concernent le périmètre inscrit du Château de Larringes et de la Colline.

Conformément à l'article 13 bis de la Loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des bâtiments de France (article L.421-6 du Code de l'urbanisme).

Article 6 – Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routiers

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Article 7 – Dispositions relatives à la salubrité publique en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, tout terrain appartenant à une zone délimitée comme relevant de l'assainissement autonome, pour être constructible, doit pouvoir admettre la mise en place :

- d'un dispositif individuel d'assainissement, qui respecte les règles de salubrité publique et les prescriptions définissant les conditions techniques de sa réalisation, résultant de la carte d'aptitude des sols (annexée au document du dossier de P.L.U.).
- d'un dispositif individuel d'évacuation des eaux pluviales adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

Article 8 – Dispositions relatives à l'implantation des clôtures

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité gestionnaire de la voie peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tout véhicule, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Article 9 – Dispositions relatives à l'application de la Loi agricole du 09 juillet 1999

En toute zone du Plan Local d'Urbanisme, aucune création ou extension de logements de tiers et aucune création de SHON dans les bâtiments existants à proximité des unités d'habitation ne pourra s'implanter à proximité des bâtiments agricoles, la distance minimale étant de 25 à 100 mètres selon l'importance du cheptel détenu et le mode de stockage des effluents.

- TITRE II -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

La zone UA recouvre le centre du village de Larringes et le cœur du hameau de Chez Desbois où domine le bâti ancien.

Les constructions se caractérisent par une implantation resserrée, édifiées à l'alignement des rues, en ordre relativement continu et par une forte densité.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone comprend deux types de secteurs :

- UAa qui correspond à un secteur de plan-masse situé à proximité immédiate du centre village de Larringes. Il s'agit de la Rue des Jardins qui se caractérise par une urbanisation récente et dense où la présence de jardins et vergers demeure marquée.
- UAb qui correspond aux zones centrales des hameaux anciens et qui se distinguent par un bâti de plus faible hauteur : Chez Desbois.

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

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol admises

I – Rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

les constructions à usage

- d'habitation y compris les chambres d'hôtes ou les gîtes ruraux.
- d'hébergement hôtelier.
- d'équipements collectifs.
- de commerce et d'artisanat non nuisants.
- de bureaux et de services.

les lotissements à usage

- d'habitation.

les installations et travaux divers

- les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- les aires de stationnement.

les clôtures

III – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

les constructions à usage

- d'habitations issues du changement d'affectation d'une construction existante à usage agricole dans le respect des articles UA 10, UA 11, UA12 et UA 14.

les annexes fonctionnelles des constructions admises dans la zone.

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois et les petits boxes à animaux domestiques.

Elles sont autorisées dans la mesure où :

- elles sont accolées ou à proximité immédiate de la construction principale existante
- elles sont regroupées au sein d'une seule et unique construction d'une surface maximale de 50m² de SHOB.

la reconstruction des bâtiments après sinistre

la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article UA 11.

les installations et travaux divers

- exhaussement et affouillement des sols indispensables aux constructions.

la démolition

- les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L. 430-1-c du Code de l'Urbanisme.
- pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, la démolition sera soumise à autorisation.

les extensions des constructions autorisées et existantes

les extensions des constructions autorisées et existantes sont admises.

Article UA 2 – Occupations et utilisation du sol interdites

I – Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II – sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article UA 1 sont interdites.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - Accès et voirie

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.1- Accès

Les accès aux voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic induit par le projet de construction (ou d'extension de construction).

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès dont la configuration rend possible le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée et offre un usage sécurisé des voies lors de l'entrée et de la sortie.

3.2- Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à la desserte des services publics et à la sécurité (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Assainissement

En UA, toute construction doit être raccordée à l'assainissement collectif public conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le système séparatif regroupe deux réseaux différents, l'un chargé de la collecte des eaux usées et l'autre chargé de recueillir les eaux pluviales.

4.2- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3- Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en tout point de la construction à l'alignement des voies publiques ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

En UAa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 8 mètres par rapport à l'axe de la rue des Jardins.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Chaque point d'une façade latérale d'une construction, saillies comprises, doit être implanté soit en limite, soit au minimum à 3 mètres de la propriété privée voisine, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite de l'emprise publique. Au delà de cette profondeur, chaque point d'une façade de la construction, saillies comprises, doit être implanté à une distance supérieure ou égale à la hauteur de la dite construction.

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

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

NEANT

Article UA 9 - Emprise au sol

Il n'est pas prévu d'emprise au sol.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction, mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage, ne pourra excéder :

- en UA, 14 mètres.
- en UAa, 9 mètres.
- en UAb, 11 mètres.

Dans le cas d'habitation issue du changement d'affectation de construction existante à usage agricole, l'altimétrie du faîtage doit être conservée.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée, dans le cas d'une recherche d'unité architecturale avec des bâtiments anciens contigus.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ; aux sites ; aux paysages naturels et urbains ; aux perspectives urbaines ou monumentales.

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements.

11.1- Traitement extérieur des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) devront s'intégrer au caractère paysager environnant.

11.2- Aspect des façades

Les constructions en bois de type chalet sont interdites au chef lieu.

Les façades doivent être réalisées en enduit majoritairement.

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 matériaux utilisés pour les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures, ainsi que les couleurs utilisées en façades doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti.

L'utilisation du blanc pur est interdite en façade.

11.3- Aspect des toitures

Les toitures doivent avoir deux pans minimum et respecter une pente d'environ 45 à 60%.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes. Les toitures de teinte claire sont interdites.

11.4- Aspect des clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et doivent par leur dimension et par leur traitement, être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

- En bordure d'emprise publique, dans un souci de sécurité routière, la hauteur et la nature des clôtures ne doivent pas gêner la visibilité.
- En limite séparative privée, les clôtures peuvent être constituées soit de grilles, soit de grillage, soit de murs n'excédant pas 0,60 mètre de haut et doublées de végétation.
- En limite des espaces naturels, les clôtures doivent être à caractère végétal, doublées ou non de clôture à base de fils métalliques linéaires ou de grillage.

La hauteur maximum des clôtures est de 1,50 mètre.

Les murs de soutènement ne sont pas concernés par cet alinéa.

11.5- Travaux sur les constructions existantes et sur les constructions issues du changement d'affectation

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle :

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse dans les beiges à gris.
- les bardages de bois apparents seront à lames verticales, de teintes moyennes à sombres.
- l'encadrement des ouvertures sera mis en valeur par son dimensionnement et sa coloration, en harmonie avec la façade.
- les volets seront à battants et à panneaux ou semi-persiennés et peints ou lasurés dans des teintes harmonieuses.
- les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes.
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

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.

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination :

- d'habitation : 2 places de stationnement par unité de logement
- d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- d'équipements publics : 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.

- de bureaux et de services : 1 place par 40 m2 de SHON pour les constructions à usage d'activité économique avec un minimum d'une place par poste de travail.
- de commerce : 1 place par 30 m2 de surface de vente.
- d'artisanat non nuisant : 1 place par 40 m2 de SHON pour les constructions à usage d'activité économique avec un minimum d'une place par poste de travail.

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut :

- soit reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres les places de stationnement manquantes à condition que ces places soient disponibles dès la mise en service des constructions.
- soit 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

Les haies, les vergers et les arbres isolés de belle qualité repérés au plan doivent être maintenus ; s'ils sont abattus pour des raisons naturelles, phytosanitaire ou suite à des catastrophes naturelles, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi des espèces locales.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain devront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier-tin, le viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS du présent chapitre.

Article UA 15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

La zone UB correspond aux quartiers d'urbanisation moins dense qui s'étendent en prolongement du centre de Larringes. Ces quartiers présentent une urbanisation mixte de petits collectifs, d'habitat individuel, d'équipements publics et d'activités non nuisantes. Les constructions sont implantées en retrait de la voie et en discontinuité. Ces zones sont inégalement occupées ; il reste peu d'espaces vacants.

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

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol admises

I – Rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

les constructions à usage

- d'habitation y compris les chambres d'hôtes ou les gîtes ruraux.
- d'hébergement hôtelier.
- d'équipements collectifs.
- de commerce et d'artisanats non nuisants.
- de bureaux et de services.

les lotissements

- à usage d'habitation.

les installations et travaux divers.

- les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- les aires de stationnement.

les clôtures

III – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

les constructions à usage d'habitation

- issues du changement d'affectation d'une construction existante à usage agricole dans le respect des articles UB 10, UB 11, UB 12 et UB 14.

les annexes fonctionnelles des constructions admises dans la zone.

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois et les petits boxes à animaux domestiques.

Elles sont autorisées dans la mesure où :

- elles sont accolées ou à proximité immédiate de la construction principale existante elles sont regroupées au sein d'une seule et unique construction d'une surface maximale de 50m² de SHOB.

la reconstruction des bâtiments après sinistre

la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article UB 11.

les installations et travaux divers

- exhaussement et affouillement des sols indispensables aux constructions.

la démolition

- les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L. 430-1-c du Code de l'Urbanisme.
- pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, la démolition sera soumise à autorisation.

les extensions des constructions autorisées et existantes

les extensions des constructions autorisées et existantes sont admises.

Article UB 2 – Occupations et utilisation du sol interdites

I – Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II – sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article UB 1 sont interdites.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.1- Accès

Les accès aux voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic induit par le projet de construction (ou d'extension de construction).

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès dont la configuration rend possible le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée et offre un usage sécurisé des voies lors de l'entrée et de la sortie.

3.2- Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à la desserte des services publics et à la sécurité (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Assainissement

En UB, toute construction doit être raccordée à l'assainissement collectif public conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le système séparatif regroupe deux réseaux différents, l'un chargé de la collecte des eaux usées et l'autre chargé de recueillir les eaux pluviales.

4.2- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3- Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en tout point de la construction à l'alignement des voies publiques ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions peuvent s'implanter une distance au moins égale à la demi - hauteur du bâtiment sans être inférieure en tout point de la dite construction à 4 mètres.

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

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article UB 9 - Emprise au sol

Il n'est pas prévu d'emprise au sol.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 11 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée, dans le cas d'une recherche d'unité architecturale avec des bâtiments anciens contigus.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ; aux sites ; aux paysages naturels et urbains ; aux perspectives urbaines ou monumentales.

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements.

11.1- Traitement extérieur des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) devront s'intégrer au caractère paysager environnant.

11.2- Aspect des façades

Les façades doivent être réalisées en enduit majoritairement.

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 matériaux utilisés pour les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures, ainsi que les couleurs utilisées en façades doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti.

L'utilisation du blanc pur est interdite en façade.

11.3- Aspect des toitures

Les toitures doivent avoir deux pans minimum et respecter une pente d'environ 45 à 60 %.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes. Les toitures de teinte claire sont interdites.

11.4- Aspect des clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et doivent par leur dimension et par leur traitement, être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

- en bordure d'emprise publique, dans un souci de sécurité routière, la hauteur et la nature des clôtures ne doivent pas gêner la visibilité.
- en limite séparative privée, les clôtures peuvent être constituées soit de grilles, soit de grillage, soit de murs n'excédant pas 0,60 mètre de haut et doublés de végétation.
- en limite des espaces naturels, les clôtures doivent être à caractère végétal, doublé ou non de clôture à base de fils métalliques linéaires ou de grillage.

La hauteur maximum des clôtures est de 1,50 mètre.

Les murs de soutènement ne sont pas concernés par cet alinéa.

11.5- Travaux sur les constructions existantes et sur les constructions issues du changement d'affectation

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle :

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse dans les beiges à gris.
- les bardages de bois apparents seront à lames verticales, de teintes moyennes à sombres.
- l'encadrement des ouvertures sera mis en valeur par son dimensionnement et sa coloration, en harmonie avec la façade.
- les volets seront à battants et à panneaux ou semi persiennés et peints ou lasurés dans des teintes harmonieuses.
- les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes.
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Article UB 12 – Stationnement des véhicules

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.

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination :

- d'habitation : 2 places de stationnement par unité de logement.
- d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- d'équipements publics : 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.
- de bureaux et de services : 1 place par 40 m² de SHON pour les constructions à usage d'activité économique avec un minimum d'une place par poste de travail.
- de commerce : 1 place par 30 m² de surface de vente.
- d'artisanat non nuisant : 1 place par 40 m² de SHON pour les constructions à usage d'activité économique avec un minimum d'une place par poste de travail.

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut :

- soit reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres les places de stationnement manquantes à condition que ces places soient disponibles dès la mise en service des constructions.
- soit 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

Les haies, les vergers et les arbres isolés de belle qualité repérés au plan doivent être maintenus ; s'ils sont abattus pour des raisons naturelles, phytosanitaire ou suite à des catastrophes naturelles, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi des espèces locales.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain devront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier-tin, le viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,5.

Toutefois, ce C.O.S. ne s'applique pas :

- aux travaux sur les constructions à vocation d'habitation et de commerce issues d'un changement d'affectation de la construction dans le respect des volumes existants.
- aux constructions affectées à des services publics.

Article UB 15 - Dépassement du C.O.S.

Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Les zones UC correspondent aux zones d'habitat résidentiel de Larringes. Elles se sont développées en périphérie du chef lieu et des hameaux.

Les constructions sont en règle générale édifiées en retrait des voies, de façon discontinue et laissant une large place aux jardins.

Elle comprend des habitations et des activités non nuisantes.

La zone comprend :

- un sous-secteur UCa correspondant au quartier de la Contamine où les constructions seront soumises à des règles spécifiques d'accès, de hauteur, de densité et d'implantation.
- des sous-secteurs UCb qui se distinguent par des caractéristiques de terrains différentes du reste de la zone.
- des sous-secteurs UCc correspondant au tissu résidentiel spécifique des opérations de lotissements.
- un sous-secteur UCp qui appartient au périmètre inscrit du château et de la colline de Larringes.

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

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol admises

I – Rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

les constructions à usage

- d'habitation y compris les chambres d'hôtes ou les gîtes ruraux.
- d'équipements collectifs à usage d'équipements d'infrastructures et de superstructures.

les installations et travaux divers

- les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- les aires de stationnement.

les clôtures

III – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

les constructions à usage

- d'habitations issues du changement d'affectation d'une construction existante à usage agricole dans le respect des articles UC 10, UC 11, UC 12 et UC 14.
- de bureaux et de services sous réserve d'être intégrés ou accolés à l'habitation principale. préexistante.
- de commerces de détail dans la limite de 30 m² de surface de vente.
- d'artisanat non nuisant.

les annexes fonctionnelles des constructions admises dans la zone.

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois et les petits boxes à animaux domestiques.

Elles sont autorisées dans la mesure où :

- elles sont accolées ou à proximité immédiate de la construction principale existante
- elles sont regroupées au sein d'une seule et unique construction d'une surface maximale de 50m² de SHOB.

la reconstruction des bâtiments après sinistre

la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article UC 11.

les installations et travaux divers

- exhaussement et affouillement des sols indispensables aux constructions.

la démolition

- les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L. 430-1-c du Code de l'Urbanisme.
- pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, la démolition sera soumise à autorisation

les extensions des constructions autorisées et existantes

les extensions des constructions autorisées et existantes sont admises.

Article UC 2 – Occupations et utilisation du sol interdites

I – Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II – sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article UC 1 sont interdites.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 3 - Accès et voirie

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.1- Accès

Les accès aux voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic induit par le projet de construction (ou d'extension de construction).

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès dont la configuration rend possible le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée et offre un usage sécurisé des voies lors de l'entrée et de la sortie.

3.2- Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à la desserte des services publics et à la sécurité (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Assainissement

En UC, toute construction doit être raccordée à l'assainissement collectif public conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le système séparatif regroupe deux réseaux différents, l'un chargé de la collecte des eaux usées et l'autre chargé de recueillir les eaux pluviales.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif public, tout terrain pour être constructible doit être repéré dans une zone définie comme relevant de l'assainissement autonome, et toute construction :

- doit pouvoir mettre en place un dispositif individuel d'assainissement qui respecte les règles de salubrité publique et les prescriptions définissant les conditions techniques de sa réalisation telles que précisées dans les annexes sanitaires.

et

- doit présenter un dispositif individuel d'évacuation des eaux pluviales adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

4.2- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3- Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Pour les secteurs en assainissement collectif, pour être constructible :

- en zone UC et dans le sous-secteur UCp, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m² et une forme permettant d'y inscrire un cercle de 20 mètres de diamètre.
- en UCa pour être constructible, il doit être possible d'y inscrire un cercle de 20 mètres de diamètre.
- en UCb pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 800 m².

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible en zone UC tout terrain doit :

- être affecté d'une pente inférieure à 12%.
- avoir en aval de la construction projetée une surface minimum de 500 m² d'un seul tenant
- pouvoir mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome distant d'au moins 5 mètres de toutes limites séparatives.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en tout point de la construction à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises ou exigées :

- pour la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants de qualité, situés à moins de 5 mètres de la voie, mais ne créant aucune gêne pour la circulation et présentant une valeur patrimoniale forte.
- pour obtenir une implantation plus harmonieuse en prolongement d'un ensemble bâti de qualité édifié à moins de 5 mètres de l'alignement et ne créant aucune gêne pour la circulation.
- pour dégager la visibilité et permettre l'aménagement de places et jardins aux angles des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions doivent respecter en tout point de la dite construction un recul minimum de 5m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncé au premier alinéa ne dépasse pas 10 mètres .

Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 mètres ne seront pas pris en compte pour l'application des règles éditées par le présent article.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article UC 9 - Emprise au sol

Il n'est pas prévu d'emprise au sol.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions en doit pas excéder 9 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage.

Article UC 11 - Aspect extérieur

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ; aux sites ; aux paysages naturels et urbains ; aux perspectives urbaines ou monumentales.

Une continuité avec les constructions existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements. Toutefois dans le prolongement de plusieurs façades implantées selon le même alignement, des décrochements peuvent être prescrits afin d'éviter toute monotonie d'ensemble.

11.1- Traitement extérieur des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) devront s'intégrer au caractère paysager environnant.

11.2 Article UA 11-2 - Aspect des façades

Les façades doivent être réalisées en enduit majoritairement.

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 matériaux utilisés pour les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures, ainsi que les couleurs utilisées en façades doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti

L'utilisation du blanc pur est interdite en façade.

11.3- Aspect des toitures

Les toitures doivent avoir deux pans minimum et respecter une pente d'environ 45 à 60%.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau du terrain.

Les toitures terrasses sont interdites

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes. Les toitures de teinte claire sont interdites.

11.4- Aspect des clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et doivent par leur dimension et par leur traitement, être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Les murs pleins ne doivent pas excéder 0,60 m. de haut depuis le terrain naturel et ils doivent être doublés de végétation.

En limite des espaces naturels, les clôtures doivent être à caractère végétal doublées ou non de clôture à base de fils métalliques linéaires ou de grillage.

La hauteur maximum des clôtures est de 1,50 mètre.

11.5- Travaux sur les bâtiments existants et sur les constructions issues du changement d'affectation

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle :

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse dans les beiges à gris.

- les bardages de bois apparents seront à lames verticales, de teintes moyennes à sombres.
- l'encadrement des ouvertures sera mis en valeur.
- les volets seront à battants et à panneaux ou semi-persiennés et peints ou lasurés dans des teintes harmonieuses.
- les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes.
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Article UC 12 – Stationnement des véhicules

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.

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination :

- d'habitation : 2 places de stationnement par unité de logement dont la moitié couverte
- d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- d'équipements publics : 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.
- de bureaux et de services : 1 place par 40 m² de SHON pour les constructions à usage d'activité économique avec un minimum d'une place par poste de travail.
- de commerce : 1 place par 30 m² de surface de vente.
- d'artisanat non nuisant : 1 place par 40 m² de SHON pour les constructions à usage d'activité économique avec un minimum d'une place par poste de travail.

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable.

Article UC 13- Espaces libres et plantations

Les haies, les vergers et les arbres isolés de belle qualité repérés au plan doivent être maintenus ; s'ils sont abattus pour des raisons naturelles, phytosanitaire ou suite à des catastrophes naturelles, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi des espèces locales.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 40 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les voies nouvelles doivent faire l'objet de plantations d'alignement ou d'accotements végétalisés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain devront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier-tin, le viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

Pour le sous-secteur UCa

Les marges de reculement et les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent soit maintenir le caractère de vergers existants, soit compter au moins 1 arbre fruitier par tranche de 100 m².

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,25.

Toutefois, ce C.O.S. ne s'applique pas :

- aux travaux de sauvegarde et de restauration des bâtiments existants dans le respect de leur volume existant.
- aux constructions affectées à des services publics.

Article UC 15 - Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

- TITRE III -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA

Les zones NA sont destinées à l'urbanisation future du bourg de Larringes et de ses hameaux.

Ce sont des zones naturelles dans lesquelles la commune envisage un développement à moyen et long terme.

Le règlement applicable à ces zones interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Elles seront ouvertes à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification du Plan Local d'Urbanisme, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.).

Cette zone comprend 3 secteurs :

- Le Levatet, sortie Est du Chef-lieu.
- Un secteur au Nord/Nord-Ouest du hameau de Saint-Thomas.
- Un secteur au Sud du cœur de hameau ancien de Vérossier-bas.

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

Article NA 1 – Occupations et utilisations du sol admises

I – Rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

les ouvrages d'intérêt général

les affouillements et les exhaussements du sol

les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone ainsi qu'à leur desserte sont autorisés.

III – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

l'ouverture à l'urbanisation

l'ouverture à l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés, ...) compatibles avec un aménagement cohérent avec la totalité de la zone et présentant les caractères suivants :

- garantir que les équipements publics nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réalisation des ouvrages d'intérêt général et des équipements publics.

les coupes et abattages d'arbres sauf dans les espaces boisés classés.

les défrichements sauf dans les espaces boisés classés.

Article NA 2 – Occupations et utilisation du sol interdites

I – Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Il – sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article NA 3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article NA 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article NA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sans objet.

Article NA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les occupations et utilisations des sols admises doivent se référer à l'article 7 de la zone UC.

Article NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

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

13-1 Espaces boisés classés

les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2- Espaces libres et plantations

Les haies, les vergers et les arbres isolés de belle qualité repérés au plan, au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus ; s'ils sont abattus pour des raisons naturelles, phytosanitaires ou suite à des catastrophes naturelles, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi des espèces locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article NA 15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA AVEC INDICES (NA I)

Ces zones comprennent des terrains insuffisamment équipés destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel ou collectif (sous forme de lotissements ou de groupements d'habitations dans lesquels pourront être intégrés des activités de commerces, d'artisanat non nuisant ou de bureaux) du bourg de Larringes et de ses hameaux.

Ce sont des zones naturelles ou partiellement bâties, dans lesquelles la commune envisage un développement à court ou moyen terme.

Ces zones comprennent trois types de sous-secteurs :

1/ Ceux qui sont en attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif

- 1 NAab de Saint-Thomas.
- 1 NAc de Pugny Nord.
- 1 NAc de Cré Bouché.
- 1 NAcb de Vérossier-haut.
- 1 NAcc de Vérossier-haut.
- 1 NAc de Saint-Thomas.

2/ Ceux qui sont en attente d'un projet d'aménagement d'ensemble

- 2 NAb de la sortie Est du Chef-lieu, au Nord de la RD.
- 2 NAb de la sortie Est du Chef-lieu, au Sud de la RD.
- 2 NAc de Chez Crosson.
- 2 NAc du Gotay.

3/ Ceux qui sont en attente d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent et de la réalisation du réseau d'assainissement collectif

- 3 NAc de la Grangette.
- 3 NAc de Cré Bouché.

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

Article NAI 1 – Occupations et utilisations du sol admises

I – Rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L. 430-1-c du Code de l'Urbanisme.

II – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

l'ouverture à l'urbanisation

l'organisation de ces zones vise à mettre en place un usage rationnel des terrains constructibles avec notamment la création d'une desserte viaire commune à l'ensemble du secteur concerné.

dans ces zones, l'urbanisation est possible immédiatement à condition :

- que la réalisation projetée préserve les possibilités de raccordement à la voirie publique existante ou projetée et ne crée pas d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou d'urbanisation future limitrophe.
- qu'elle soit raccordable aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable dans les conditions fixées par la commune.
- que les équipements nécessaires soient pris en charge par l'aménageur.

l'ouverture à l'urbanisation de ces sous-secteurs se fera avec les règles des zones UA, UB ou UC.

les constructions à usage

- d'équipements collectifs liés à la réalisation d'équipements collectifs.

les extensions des constructions autorisées et existantes

les extensions des constructions autorisées et existantes sont admises

les annexes fonctionnelles des constructions admises dans la zone.

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois et les petits boxes à animaux domestiques.

Elles sont autorisées dans la mesure où :

- elles sont accolées ou à proximité immédiate de la construction principale existante elles sont regroupées au sein d'une seule et unique construction d'une surface maximale de 50m² de SHOB.

la démolition

- les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L. 430-1-c du Code de l'Urbanisme.
- pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, la démolition sera soumise à autorisation.

Article NA i 2 – Occupations et utilisation du sol interdites

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article NA i 3 - Accès et voirie

3.1- Accès

La création d'un accès unique de la future zone à urbaniser sur la voirie publique est autorisée ; cet accès doit être implanté de façon à être le plus proche possible des zones urbaines existantes tel que représenté au plan de zonage. A cet effet, un projet de circulation sur l'ensemble du secteur concerné sera demandé par l'autorité compétente.

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

3.2- Voirie

Les voies internes de circulation des zones futures d'urbanisation sont limitées à une par zone ; elles doivent être projetées de façon à desservir l'ensemble des parcelles incluses dans la zone à urbaniser. A cet effet, un projet de circulation sur l'ensemble du secteur concerné sera demandé par l'autorité compétente.

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

Article NA i 4 - Desserte par les réseaux

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

Article NA i 5 - Caractéristiques des terrains

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

Article NA i 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

Article NA i 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

Article NA i 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

Article NA i 9 - Emprise au sol

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

Article NA i 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

Article NA i 11 - Aspect extérieur

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

Article NA i 12 – Stationnement des véhicules

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

Article NA i 13- Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA i 14 - Coefficient d'occupation des sols

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

Article NA i 15 - Dépassement du C.O.S.

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAT

La zone 3NAt est réservée aux activités spécialisées de tourisme et de loisirs : La Clairière de la Pastourelle.

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

Article NAT 1 – Occupations et utilisations du sol admises

I – Rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L. 430-1-c du Code de l'Urbanisme.

II – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

l'ouverture à l'urbanisation

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après :

- une autorisation d'unité touristique nouvelle.
- la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

les constructions à usage

- d'équipements publics à vocation d'équipements d'infrastructures.
- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

les installations et travaux divers

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.

III – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

les constructions liées

- à des activités touristiques et de loisirs, sous condition que l'assainissement collectif soit réalisé.

les travaux sur les constructions existantes

lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U. 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 mesure où sa destination est conservée, nonobstant les dispositions de l'article NAT 2.

la reconstruction des bâtiments après sinistre

la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article NAT 11.

les extensions des constructions autorisées et existantes

les extensions des constructions autorisées et existantes sont admises ; une seule extension par construction autorisée dans la zone est admise.

les annexes fonctionnelles des constructions admises dans la zone.

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois et les petits boxes à animaux domestiques.

Elles sont autorisées dans la mesure où :

- elles sont accolées ou à proximité immédiate de la construction principale existante elles sont regroupées au sein d'une seule et unique construction d'une surface maximale de 50m² de SHOB.

Article NAt 2 – Occupations et utilisation du sol interdites

I – Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II – sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article NAt 1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article NAt 3 - Accès et voirie

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.1- Accès

Les accès aux voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic induit par le projet de construction (ou d'extension de construction).

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès dont la configuration rend possible le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée et offre un usage sécurisé des voies lors de l'entrée et de la sortie.

3.2- Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à la desserte des services publics et à la sécurité (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Article NAt 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Assainissement

Toute construction doit être raccordée à l'assainissement collectif public conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le système séparatif regroupe deux réseaux différents, l'un chargé de la collecte des eaux usées et l'autre chargé de recueillir les eaux pluviales.

4.2- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3- Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Article NAt 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article NAt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en tout point de la construction à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies actuelles et projetées.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article NAt 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur, sans être inférieure à 5 mètres.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncé au premier alinéa ne dépasse pas 10 mètres .

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article NAt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article NAt 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NAt 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction, mesurée à l'aplomb depuis le terrain naturel, ne pourra excéder :
10 mètres.

Article NAt 11 - Aspect extérieur

Les occupations et utilisations du sol admises doivent se référer à l'article 11 de la zone UC.

Article NAt 12 – Stationnement des véhicules

Les occupations et utilisations du sol admises doivent se référer à l'article 12 de la zone UC.

Article NAt 13- Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NAt 14 - Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la SECTION 2-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS du présent chapitre.

Article NAt 15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAX

La zone 2NAX, actuellement non équipée, a pour vocation l'accueil d'activités artisanales et industrielles nuisantes incompatibles avec le voisinage de zones habitées.

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

Article NAX1 – Occupations et utilisations du sol admises

I – Rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L. 430-1-c du Code de l'Urbanisme.

II – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

l'ouverture à l'urbanisation

dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition :

- qu'un projet d'aménagement de la zone soit produit ; un projet d'aménagement partiel est possible dans le cadre d'un projet cohérent n'enclavant pas le reste de la zone.
- que la construction projetée préserve les possibilités de raccordement à la voirie publique existante ou projetée et ne crée pas d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou d'urbanisation future limitrophe.
- qu'elle soit raccordable aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable dans les conditions fixées par la commune.
- que les équipements nécessaires soient pris en charge par l'aménageur.

les constructions à usage

- d'équipements collectifs à usage d'équipements d'infrastructures.
- d'artisanat.
- industriel.
- d'entrepôts.
- de stationnement.
- de bureaux dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité artisanale ou industrielle autorisée dans la zone.

les lotissements à usage

- d'activités artisanales ou industrielles autorisées dans la zone.

les installations et travaux divers

- les aires de stationnement.
- les exhaussements et affouillements du sol qui sont indispensables aux constructions et installations admises dans la zone.

III – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

les constructions à usage

- d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités existantes dans la zone.
- d'équipements collectifs de type équipements d'infrastructures.

les murs

les murs de plus de 2 mètres de haut sont autorisés dans la mesure où ils sont indispensables à l'activité artisanale ou industrielle préexistante.

les extensions des constructions autorisées et existantes

les extensions des constructions autorisées et existantes sont admises.

Article NAx 2 – Occupations et utilisation du sol interdites

I – Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II – sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAx 1 sont interdites.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article NAx 3 - Accès et voirie

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.1- Accès

Les accès aux voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic induit par le projet de construction (ou d'extension de construction).

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès dont la configuration rend possible le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée et offre un usage sécurisé des voies lors de l'entrée et de la sortie.

3.2- Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à la desserte des services publics et à la sécurité (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

Article NAx 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Assainissement

Toute construction doit être raccordée à l'assainissement collectif public conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le système séparatif regroupe deux réseaux différents, l'un chargé de la collecte des eaux usées non industrielles et l'autre chargé de recueillir les eaux pluviales.

4.2- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les compteurs devront être installés dans un regard en limite de propriété.

4.3- Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Article NAx 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article NAx 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en tout point de la construction à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies actuelles et projetées. Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 mètres ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes fonctionnelles des habitations, aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article NAx 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur, sans être inférieure à 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 mètres ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes fonctionnelles des habitations, aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article NAx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article NAx 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du tènement.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics.

Article NAx 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction, mesurée à l'aplomb depuis le terrain naturel, ne pourra excéder :
10 mètres.

Article NAx 11 - Aspect extérieur

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ; aux sites ; aux paysages naturels et urbains ; aux perspectives urbaines ou monumentales.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti, en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. Elles pourront atteindre 1,80 mètres sur les limites séparatives.

Article NAx 12 – Stationnement des véhicules

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.

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination :

- d'habitation : 2 places de stationnement minimum par unité de logement.
- d'équipements publics : 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.
- de bureaux et de services : 1 place par 40 m² de SHON pour les constructions à usage d'activité économique avec un minimum d'une place par poste de travail.
- d'artisanat et d'industrie : 1 place par 40 m² de SHON pour les constructions à usage d'activité économique avec un minimum d'une place par poste de travail.
- d'entrepôt : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable.

Article NAx 13- Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

13.1-Espaces boisés classés

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.

13.2- Préservation des plantations et espaces verts

Les espaces laissés libres entre les façades et les voies publiques devront être aménagés en espaces verts et stationnement.

Les aires de stockage seront localisées sur les parties les moins visibles des terrains.

Les aires de stationnement de plus de 200 m doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NAx 14 - Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la SECTION 2-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS du présent chapitre.

La SHON des locaux à usage d'habitation ne doit pas dépasser le ¼ de la SHON totale du bâtiment sans excéder 50m².

Article NAx 15 - Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NB

La zone NB correspond au hameau de Cumilly.

Par leur situation et à cause de contraintes techniques et financières trop importantes, la collectivité ne peut pas envisager la réalisation d'équipements publics supplémentaires sur ce secteur.

La destination principale de la zone NB est l'habitat qui est admis dans la limite de la capacité des équipements existants, sans qu'il y ait création de charges nouvelles pour la collectivité.

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

Article NB 1 – Occupations et utilisations du sol admises

I – Rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

les constructions à usage

- d'habitation.
- d'équipements collectifs.

les clôtures

III- sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition

les constructions à usage

- d'habitation issue du changement d'affectation d'une construction existante à usage agricole dans le respect des articles NB 4, NB 5, NB 10, NB 11, NB 12 et NB 14.

les annexes fonctionnelles des constructions admises dans la zone.

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois et les petits boxes à animaux domestiques.

Elles sont autorisées dans la mesure où :

- elles sont accolées ou à proximité immédiate de la construction principale existante
- elles sont regroupées au sein d'une seule et unique construction d'une surface maximale de 50m² de SHOB.

la reconstruction des bâtiments après sinistre

la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone à l'exception de l'article NB 11.

les installations et travaux divers

- les affouillements et les exhaussements de sol.

la démolition

- les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L. 430-1-c du Code de l'Urbanisme.
- pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, la démolition sera soumise à autorisation.

les extensions des constructions autorisées et existantes

les extensions des constructions autorisées et existantes sont admises

Article NB 2 – Occupations et utilisation du sol interdites

I – Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II – sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article NB 3 - Accès et voirie

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.1- Accès

Les accès aux voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic induit par le projet de construction (ou d'extension de construction).

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès dont la configuration rend possible le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée et offre un usage sécurisé des voies lors de l'entrée et de la sortie.

3.2- Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à la desserte des services publics et à la sécurité (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Article NB 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif public, tout terrain pour être constructible doit être repéré dans une zone définie comme relevant de l'assainissement autonome, et toute construction :

- doit pouvoir mettre en place un dispositif individuel d'assainissement qui respecte les règles de salubrité publique et les prescriptions définissant les conditions techniques de sa réalisation telles que précisées dans les annexes sanitaires.

et

- doit présenter un dispositif individuel d'évacuation des eaux pluviales adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

4.2- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3- Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Article NB 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible en zone NB tout terrain doit :

- être affecté d'une pente inférieure à 12%.

- avoir en aval de la construction projetée une surface minimum de 500 m² d'un seul tenant.
- pouvoir mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome distant d'au moins 5 mètres de toutes limites séparatives.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics.

Article NB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter en tout point de la construction à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques. Les débordements de toitures jusqu'à 1.20 mètres ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises ou exigées :

- pour la réhabilitation et l'extension de bâtiments existant situés à moins de 5 mètres de la voie, mais ne créant aucune gêne pour la circulation et présentant une valeur patrimoniale forte.
- pour obtenir une implantation plus harmonieuse en prolongement d'un ensemble bâti de qualité édifié à moins de 5 mètres de l'alignement et ne créant aucune gêne pour la circulation.
- pour dégager la visibilité et permettre l'aménagement de places et jardins aux angles des voies.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article NB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions doivent respecter en tout point de la dite construction un recul minimum de 5m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncé au premier alinéa ne dépasse pas 10 mètres .

Les débordements de toitures jusqu'à 1.20 mètres ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article NB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article NB 9 - Emprise au sol

Il n'est pas prévu d'emprise au sol.

Article NB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction, mesurée à l'aplomb depuis le terrain naturel, ne pourra excéder :
9 mètres.

Toutefois pour les constructions existantes excédant cette hauteur, l'aménagement et la réhabilitation, sans surélévation, sont autorisées.

Article NB 11 - Aspect extérieur

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ; aux sites ; aux paysages naturels et urbains ; aux perspectives urbaines ou monumentales.

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements. Toutefois dans le prolongement de plusieurs façades implantées selon le même alignement, des décrochements peuvent être prescrits afin d'éviter toute monotonie d'ensemble.

11.1- Traitement extérieur des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti, en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

11.2- Aspect des façades

Les façades doivent être réalisées en enduit majoritairement.

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 matériaux utilisés pour les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures, ainsi que les couleurs utilisées en façades doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti.

L'utilisation du blanc pur est interdite en façade.

11.3- Aspect des toitures

Les toitures doivent avoir deux pans minimum et respecter une pente de 45 à 60 %.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau du terrain.

Les toitures terrasses sont interdites

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes. Les toitures de teinte claire sont interdites.

11.4- Aspect des clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et doivent par leur dimension et par leur traitement, être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Les clôtures peuvent être constituées soit de grilles, soit de grillage, soit de murs n'excédant pas 0,50 mètre de haut doublés de végétation.

La hauteur maximum des clôtures est de 1,50 mètres.

11.5- Travaux sur les bâtiments existants et sur les constructions issues du changement d'affectation

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle :

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse dans les beiges à gris.
- les bardages de bois apparents seront à lames verticales, de teintes moyennes à sombres.
- l'encadrement des ouvertures sera mis en valeur par son dimensionnement et sa coloration, en harmonie avec la façade.
- les volets seront à battants et à panneaux ou semi persiennés et peints ou lasurés dans des teintes harmonieuses.
- les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes.
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Article NB 12 – Stationnement des véhicules

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.

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination :

- d'habitation Prevoir 2 places de stationnement par unité de logement dont la moitié couverte

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable.

Article NB 13- Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain devront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences locales et de petite hauteur.

Les haies mono-végétales sont interdites.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NB 14 - Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,25.

Toutefois, ce C.O.S. ne s'applique pas :

- aux travaux de sauvegarde et de restauration des bâtiments existants dans le respect des volumes existants
- aux constructions affectées à des services publics.

Article NB 15 - Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

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

Par exception, seules peuvent y être admises 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 par rapport aux critères suivants :

1- Pour toute nouvelle construction :

a) la nature de l'activité agricole de l'exploitation (type de productions ou d'élevage)

b) la qualité de l'exploitant telle que définie ci-après

soit remplir les conditions pour l'obtention de la D.J.A.

soit avoir une activité agricole à titre principal en tant que chef d'exploitation, l'activité à titre principal

étant définie comme celle d'un chef d'exploitation retirant au moins la moitié de son revenu de l'activité agricole et y consacrant au moins la moitié de son temps,

et bénéficier des prestations de l'A.M.E.X.A.

et n'être ni titulaire d'un avantage vieillesse ou de préretraite, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole,

et justifier de l'exploitation personnelle d'une surface minimum de 9 hectares pondérée en tenant compte des coefficients d'équivalence et en cas d'élevage de la détention toute l'année d'un cheptel de 9 UGB minimum,

et posséder le matériel nécessaire à cette exploitation, soit à titre personnel, soit sous forme sociétaire,

et relever fiscalement du régime des bénéficiaires agricoles.

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

a) la situation de l'exploitation quant au logement dont elle est en mesure de disposer (un seul logement par exploitant et un seul bâtiment par exploitation).

b) la nécessité de résider à proximité des bâtiments d'exploitation, justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Deux sous-secteurs sont distingués :

- un sous-secteur NCa, maintenu dans sa vocation agricole et où toutes les constructions même à vocation agricole sont interdites au regard de la sensibilité de l'intégration paysagère de telles constructions dans un paysage agricole ouvert.
- un sous-secteur NCh où à la vocation agricole se superpose les périmètres élargis des secteurs de biotope relatifs aux zones humides.

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

Article NC 1 – Occupations et utilisations du sol admises

I – Rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes dans les conditions ci-après :

L'implantation des constructions, les volumes édifiés et les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte ni à la qualité des sites ni au milieu naturel ni aux exploitations agricoles.

les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole

les constructions à usage

- d'habitation, soit lorsqu'il s'agit d'habitations indispensables à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante. Un seul logement par exploitant est autorisé, avec une SHON ne pouvant dépasser 150 m².

Dans le cas où une exploitation serait tenue par plusieurs exploitants, les logements autorisés seront intégrés dans le volume d'un seul bâtiment existant détaché des bâtiments agricoles ou non.

- d'habitation destinée à l'hébergement touristique sur les exploitations agricoles tel gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes et annexes touristiques à condition d'être aménagés dans les bâtiments existants.
- d'équipements collectifs dans la mesure où il s'agit soit de constructions, installations et ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels et aux services publics dans la mesure où ces constructions nécessitent l'éloignement des habitations ou si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, soit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au minimum la gêne qui pourrait en découler.

les annexes fonctionnelles des constructions admises dans la zone.

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois et les petits boxes à animaux domestiques.

Elles sont autorisées dans la mesure où :

- elles sont accolées ou à proximité immédiate de la construction principale existante
- elles sont regroupées au sein d'une seule construction d'une surface maximale de 50m² de SHOB.

les campings à la ferme

dans la limite de 6 emplacements.

les installations classées

Les bâtiments nécessaires à l'élevage « hors sol » seront autorisés sous réserve d'être implantés à plus de 150 mètres des zones urbaines ou d'urbanisation future.

les installations et travaux divers

- les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.
- les aires de stationnement ouvertes au public à proximité des équipements collectifs autorisés sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.

la reconstruction des bâtiments après sinistre

la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone à l'exception de l'article NC 11.

les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U.

lorsqu'un bâtiment existant quelle que soit sa destination 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 sans effet à leur égard.

Toutefois, si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations des sols admises ci-dessus, une seule extension est admise dans la limite de 30 % de la SHOB existante et dans la mesure où sa destination est conservée.

les travaux sur les bâtiments existants conformes aux règles du P.L.U.

La réaffectation des bâtiments agricoles existants est admise dans le cas suivant :

un bâtiment agricole désaffecté, de construction traditionnelle, tel que repéré au plan de zonage à l'aide d'un cercle, et dont la sauvegarde est souhaitable, peut être réaffecté à l'habitat dans la mesure où :

- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone,
- il ne comporte pas plus de 2 logements par corps de bâtiment, ne dépassant pas 280m² de SHON au total,
- que son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture,
- son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
- sa desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

- le bâtiment à réhabiliter se situe à plus de 50 ou 100 mètres (selon l'importance et la pérennité de l'exploitation) de bâtiments d'élevage existants.
- les articles NC 6 ; NC 7 et NC 8 sont respectés.

les clôtures

la démolition

les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L. 430-1-c du Code de l'Urbanisme.

pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, la démolition sera soumise à autorisation.

les coupes et abattages d'arbres

les défrichements

Article NC 2 – Occupations et utilisation du sol interdites

I – Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II – sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article NC 1 sont interdites. De plus, toute occupation ou utilisation du sol est interdite dans le secteur NCh.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article NC 3 - Accès et voirie

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.1- Accès

Les accès aux voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic induit par le projet de construction (ou d'extension de construction).

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès dont la configuration rend possible le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée et offre un usage sécurisé des voies lors de l'entrée et de la sortie.

Seule la création d'un accès commun à l'exploitation agricole et l'habitation est autorisée.

3.2- Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à la desserte des services publics et à la sécurité (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Article NC 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif public, la constructibilité d'un terrain est soumise à la réalisation par le pétitionnaire de sondages définissant l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Toute construction :

- doit pouvoir mettre en place un dispositif individuel d'assainissement qui respecte les règles de salubrité publique et les prescriptions définissant les conditions techniques de sa réalisation telles que précisées dans les annexes sanitaires.
- et
- doit présenter un dispositif individuel d'évacuation des eaux pluviales adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

4.2- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3- Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Article NC 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article NC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en tout point de la construction à une distance minimale de 8 mètres de l'axe des voies communales et de 18 mètres de l'axe des voies départementales. Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 mètres ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article

Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises ou exigées :

- pour la réhabilitation et l'extension de bâtiments existant de qualité, situés à moins de 5 mètres de la voie, mais ne créant aucune gêne pour la circulation et présentant une valeur patrimoniale forte.
- pour obtenir une implantation plus harmonieuse en prolongement d'un ensemble bâti de qualité édifié à moins de 5 mètres de l'alignement et ne créant aucune gêne pour la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions doivent respecter en tout point de la dite construction un recul minimum de 5m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncé au premier alinéa ne dépasse pas 10 mètres .

Les débordements de toitures jusqu'à 1.20 mètres ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Article NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet à l'exception des annexes fonctionnelles des habitations telles que définies à l'article 1 ; si elles ne peuvent pas être accolées à la construction principale existante, elles doivent s'implanter à moins de 20 mètres de celle-ci.

Article NC 9 - Emprise au sol

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

Article NC 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas limitée à l'exception des constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la hauteur mesurée entre le point le plus bas de l'emprise du bâtiment depuis le sol et le point le plus élevé du faîtage ne pourra excéder 9 mètres.

Toutefois pour les constructions existantes excédant cette hauteur, l'aménagement et la réhabilitation, sans surélévation, sont autorisés dans le respect de l'article NC 1.

Article NC 11 - Aspect extérieur

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ; aux sites ; aux paysages naturels et urbains ; aux perspectives urbaines ou monumentales.

Une continuité avec les constructions existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements. Toutefois dans le prolongement de plusieurs façades implantées selon le même alignement, des décrochements peuvent être prescrits afin d'éviter toute monotonie d'ensemble.

11.1- Traitement extérieur des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti, en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

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.

11.2- Aspect des façades

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

L'ensemble des matériaux doit 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.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article UC 11.

11.3- Aspect des toitures

Les couvertures métalliques doivent être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article UC 11.

11.4- Aspect des clôtures

D'une hauteur maximale de 1,50 mètres, les clôtures doivent être de type agricole et se soumettre aux conditions suivantes:

- être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- ne pas gêner le passage des engins agricoles.

11.5- Travaux sur les bâtiments existants et sur les constructions issues du changement d'affectation

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle :

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse dans les beiges à gris.
- les bardages de bois apparents seront à lames verticales, de teintes moyennes à sombres.

- l'encadrement des ouvertures sera mis en valeur.
- les volets seront à battants et à panneaux ou semi-persiennés et peints ou lasurés dans des teintes harmonieuses.
- les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes.
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Article NC 12 – Stationnement des véhicules

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.

Article NC 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

13.1- Les espaces boisés classés

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.

13.2- Espaces libres et plantations

Les haies, les vergers et les arbres isolés de belle qualité repérés au plan doivent être maintenus ; s'ils sont abattus pour des raisons naturelles, phytosanitaire ou suite à des catastrophes naturelles, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi des espèces locales.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, de type bocager, bosquets, vergers, arbres isolés,...).

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan-masse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article NC 15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Il s'agit d'une zone protégée en raison d'une part de l'existence de risques naturels et d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette protection a pour objet de préserver le caractère des lieux et les activités qui s'y exercent traditionnellement : agriculture, tourisme, loisirs, ...

Elle est inconstructible.

Trois distinctions apparaissent pour ces zones naturelles :

- des sous-secteurs NDh relatifs aux zones humides.
- un sous-secteur NDI relatif aux aménagements de loisirs des Bois de Larringes.
- des sous-secteurs NDp relatifs aux périmètres immédiats et rapprochés de protection des captages des eaux potables.

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

Article ND 1 – Occupations et utilisations du sol admises

I – Rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L. 430-1-c du Code de l'Urbanisme.

II – sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes dans les conditions ci-après :

L'implantation des constructions, les volumes édifiés et les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte ni à la qualité des sites ni au milieu naturel.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception du sous-secteur NDp

les constructions à usage

- d'équipements collectifs dans la mesure où il s'agit soit de constructions, installations et ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels et aux services publics si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, soit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au minimum la gêne qui pourrait en découler.

les installations et travaux divers

- exhaussements et affouillement des sols à condition qu'ils répondent à un aménagement conforme au caractère de la zone et que les terrains puissent être réutilisés.
- les installations publiques de loisirs dans le secteur NDI des Bois de Larringes :
 - le parcours santé.
 - les circuits VTT.
 - les aires de stationnement ouvertes au public à proximité des départs de randonnées en forêt et du parcours santé des Bois de Larringes.

la reconstruction des bâtiments après sinistre

la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article NC 11.

Pour le sous-secteur NDp

les annexes fonctionnelles des constructions existantes dans la zone.

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin et les bûchers ou abris à bois.

Elles sont autorisées dans la mesure où :

- elles sont accolées ou à proximité immédiate de la construction principale existante
- elles sont regroupées au sein d'une seule et unique construction d'une surface maximale de 50m² de SHOB.

Pour le sous-secteur NDp

les extensions des constructions autorisées et existantes

les extensions des constructions autorisées et existantes sont admises.

Article ND 2 – Occupations et utilisation du sol interdites

I – Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II – sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Pour le sous-secteur NDh

Les remblais et les drainages sont interdits ainsi que toutes constructions.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article ND 3 - Accès et voirie

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.1- Accès

Les accès aux voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic induit par le projet de construction (ou d'extension de construction).

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès dont la configuration rend possible le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée et offre un usage sécurisé des voies lors de l'entrée et de la sortie.

3.2- Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à la desserte des services publics et à la sécurité (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Article ND 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif public, la constructibilité d'un terrain est soumise à la réalisation par le pétitionnaire de sondages définissant l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Toute construction :

- doit pouvoir mettre en place un dispositif individuel d'assainissement qui respecte les règles de salubrité publique et les prescriptions définissant les conditions techniques de sa réalisation telles que précisées dans les annexes sanitaires.

et

- doit présenter un dispositif individuel d'évacuation des eaux pluviales adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

Pour le secteur NDp

L'infiltration des eaux usées est interdite. Les effluents issus des assainissements non collectifs doivent obligatoirement être transportés hors des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable.

4.2- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3- Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Article ND 5 - Caractéristiques des terrains

Pour les sous-secteurs NDI et NDp

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible tout terrain doit :

- être affecté d'une pente inférieure à 12 %.
- avoir en aval de la construction projetée une surface minimum de 500 m² d'un seul tenant
- pouvoir mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome distant d'au moins 5 mètres de toutes limites séparatives.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics.

Article ND 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Pour le sous-secteur NDp

se référer à l'article UC 6.

Article ND 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Sans objet.

Pour le sous-secteur NDp se référer à l'article UC 7.

Article ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Pour le sous-secteur NDp se référer à l'article UC 8.

Article ND 9 - Emprise au sol

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

Article ND 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Pour le sous-secteur NDp se référer à l'article UC 10.

Article ND 11 - Aspect extérieur

Pour le sous-secteur NDp, pour les travaux sur les bâtiments existants, on se référera aux prescriptions de l'article UC 11

Article ND 12 – Stationnement des véhicules

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.

Pour le sous-secteur NDp se référer à l'article UC 11.

Article ND 13- Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

13.1- Les espaces boisés classés

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.

13.2- Espaces libres et plantations

Les haies, les vergers et les arbres isolés de belle qualité repérés au plan doivent être maintenus ; s'ils sont abattus pour des raisons naturelles, phytosanitaire ou suite à des catastrophes naturelles, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi des espèces indigènes locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Pour le sous-secteur NDp se référer à l'article UC 14.

Article ND 15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.