

COMMUNE DE **COURTAVON**



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Règlement

PROJET ARRETE par délibération du Conseil Municipal le 13 juin 2012

SOU MIS A ENQUETE PUBLIQUE du 26 octobre au 26 novembre 2012.

PLU APPROUVE par Délibération du Conseil Municipal le 24 janvier 2013

AGE
CLOG NUNINGER PREVOST-HABERER
GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

Parc des Collines
35 Rue Victor Schoelcher
68200 MULHOUSE
Tél.: 03-89-33-54-84
Fax : 03-89-33-54-85
contact@age.geometre-expert.fr
www.age.geometre-expert.fr

Table des matières

1.	Dispositions générales	3
2.	Zone U	8
3.	Zone AU	16
4.	Zone A	24
5.	Zone N	29
6.	Annexes	34

Auteurs :

B. Clog	Géomètre Expert	Chef de projet
A. Dagon	Ingénieur géomètre-topographe	Rapport et plans
C. Lemarchand	Ingénieur géomètre-topographe	Rapport et plans

Remarques :

3_Crtv_Règlement_PLU APPROUVE_2013-01-24.doc

1. Dispositions générales

1.1 Champ d'application

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de COURTAVON.

1.2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

- 1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols partiel approuvé le 23 Mai 1992.
S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol reprises au plan des servitudes, s'ajoutent aux règles du PLU.
- 3) Les droits acquis en application de réglementations spéciales (code minier par exemple) s'ajoutent aux règles propres du PLU.
- 4) La commune de Courtavon est située en zone sismique moyenne (II) et se trouve soumise aux dispositions :
 - Décret no 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique
 - Décret no 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français
 - Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.
- 5) La construction de bâtiments ou de clôtures fixes à moins de 4 mètres du haut de la berge de tout cours d'eau est interdite, afin de ne pas entraver l'entretien de ces derniers et de limiter les risques en cas de débordement.
- 6) Afin de limiter les problèmes de voisinage et les risques liés aux chutes d'arbres, une zone non aedificandi de 30 mètres est créée autour des forêts.
- 7) Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

1.3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

1.4 Emplacements réservés

L'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général figure au plan et est énuméré sur la « liste des emplacements réservés » en annexe.

1.5 Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes, elles font l'objet d'un avis motivé du Maire.

1.6 Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits

A Courtavon, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans, en toutes zones.

1.7 Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

1.8 Particularités pour les lignes et postes électriques, et pour les canalisations de transport de gaz

Pour les lignes HTB :

- RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour le poste de transformation :

- Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

Le gestionnaire de GRT gaz a la possibilité d'implanter des canalisations de transport de gaz.

1.9 Lexique

Ces définitions et schémas doivent être pris en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Toutefois, en cas de divergence d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront.

Le règlement est également illustré de schémas établis dans un but pédagogique. En cas de divergence d'écriture, les dispositions écrites du règlement prévaudront sur ces schémas.

Alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre une propriété privée et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie ouverte à la circulation publique ou privée, c'est "l'alignement actuel" ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est "l'alignement futur".

L'alignement correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Baie

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Chien-assis

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

Construction annexe

Il s'agit d'une construction dépendant d'une construction existante et destinée au même occupant que celle-ci, pouvant être accolée, séparée de la construction principale ou située à proximité immédiate, et non comprise dans le volume de la construction principale. Un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

Sont par exemple considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

Coyau

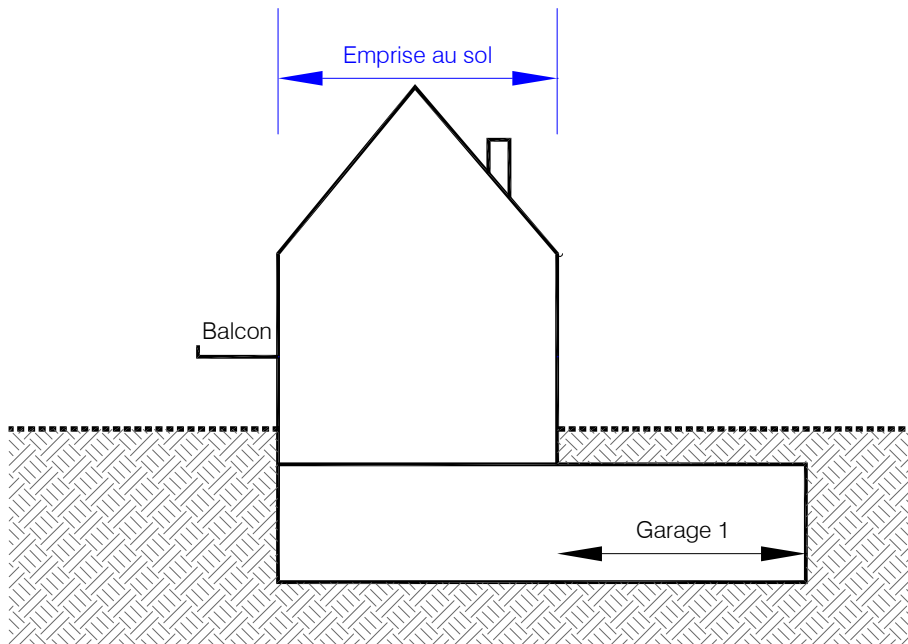
Petite pièce oblique d'un versant de toit, prolongeant la toiture au-delà de la partie extérieure du mur.

Égout de toit

Jonction entre le mur et le pan incliné de la toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

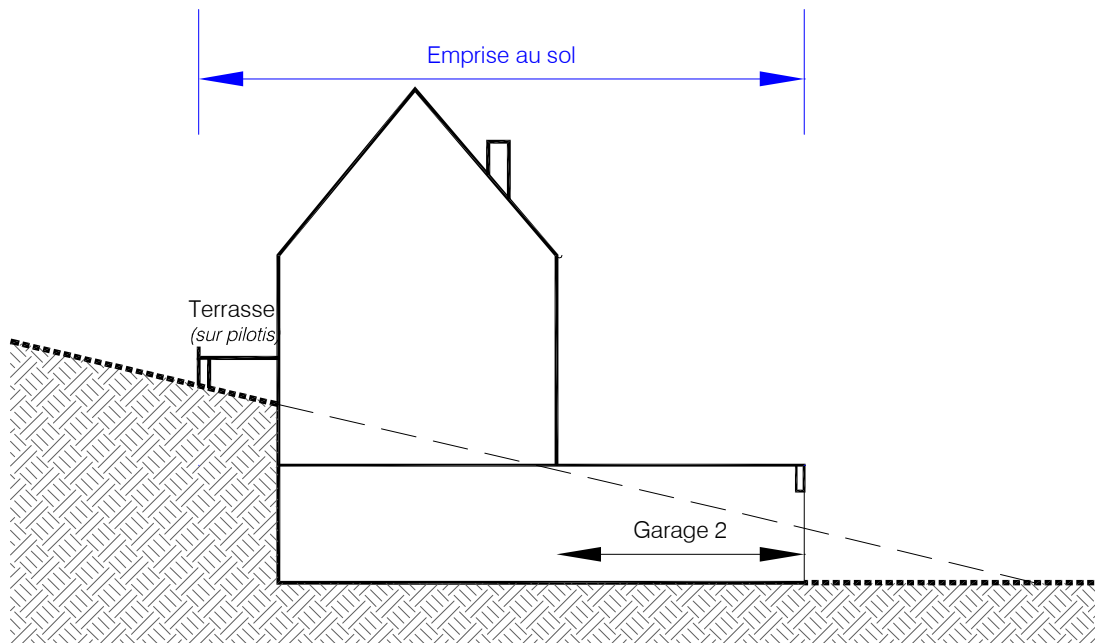
Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale de la construction sur le sol naturel, à l'exception des débords de toitures.



Le garage 1 n'est pas compris dans l'empreinte au sol.
Le balcon n'est pas compris dans l'empreinte au sol.

Schéma 1



Le garage 2 et la terrasse (sur pilotis) sont compris dans l'empreinte au sol.

Schéma 2

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur maximale de construction

La hauteur maximale de toute construction, exprimée en mètres, est comptée verticalement au centre de la construction, du niveau du terrain naturel au faîtage (cf Schéma 3).

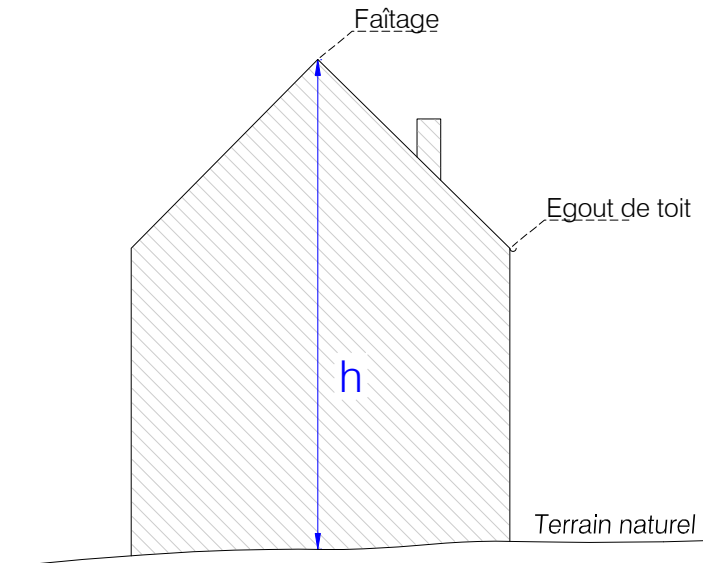


Schéma 3

En cas de terrain en pente et pour la détermination de la hauteur maximum, les bâtiments sont fractionnés par tranche de 10 mètres comptés perpendiculairement par rapport aux voies et dans le sens de la pente (cf. Schéma 4).

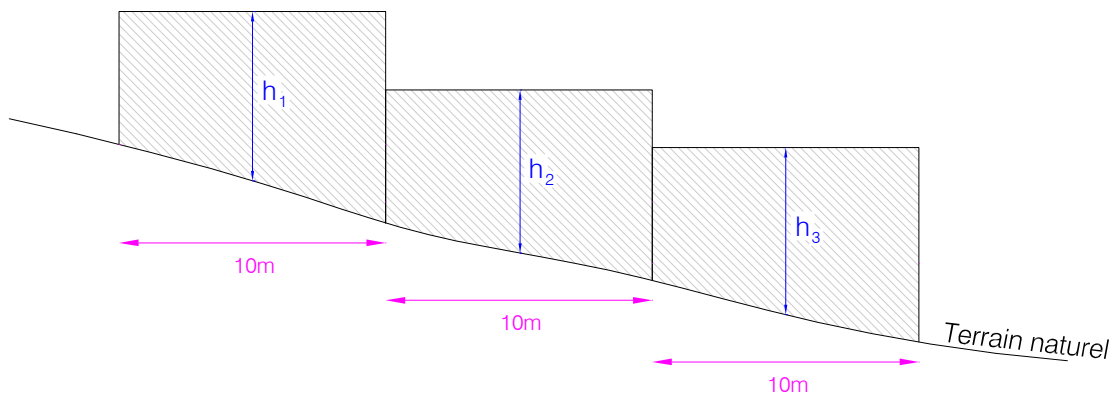


Schéma 4

Nu du mur

Surface externe plate d'un mur en référence hors saillies pour les mesures. Nu intérieur dans une pièce. Nu extérieur en façade.

2. Zone U

Extrait du rapport de présentation :

La zone urbaine U est une zone à dominante d'habitat qui accueille des activités et des services. Elle comprend le centre ancien (Ua) et les autres quartiers (Ub).

U1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) La création d'établissements comportant des installations classées soumises à autorisation préfectorale
- 2) L'aménagement, l'extension ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des nuisances incompatible avec le voisinage ou une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 3) Les établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente
- 4) Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les carrières, affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux travaux d'infrastructure,
 - les stationnements collectifs de caravanes y compris les terrains de camping,
 - les dépôts de véhicules,
 - la création d'étangs,
 - les activités équestres,
 - les habitations légères de loisirs.

U2. Occupations et Utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

- 1) L'aménagement et la transformation ou l'extension des établissements industriels artisanaux et agricoles existants, s'ils n'augmentent pas les nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère de la zone, sauf dans le périmètre inconstructible lié aux exploitations agricoles.
- 2) Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 3) Toute occupation et utilisation du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des berges.
- 4) Les constructions de toute nature devront respecter un recul de 30 mètres par rapport aux lisières des massifs forestiers, hors ripisylve.
- 5) En secteur Ua, la démolition de tout ou partie des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 6) En secteur Ub, la démolition de tout ou partie des constructions indiquées dans la liste figurant en annexes, sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 7) Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 8) Les constructions collectives doivent être équipées à l'intérieur de l'unité foncière d'un local ou d'une aire aménagée de stockage des déchets en attente de collecte.

U3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou avoir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3) Aucune voie publique ou privée ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à :
 - o 4 mètres pour desservir 2 logements au plus,
 - o 6 mètres dans tous les autres cas.
- 4) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.
- 5) Au passage d'ouvrage d'art, la largeur de chaussée doit être au moins de 5,50 mètres.

U4. Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositions relatives aux prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

3) Électricité, Telecom, Câble

Les branchements d'électricité de moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution doivent être obligatoirement réalisés en souterrain sur les propriétés privées, sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

U5. Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

U6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées sont les voies ouvertes à la circulation, quelque soit leur statut (public, privé) ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

- 1) Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des berges de la Lague.
- 2) En zone Ua, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite de propriété ou alignement.
- 3) En zone Ub, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de propriété ou alignement.
- 4) Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions de type perron, *débord de toiture, corniches, marquise, auvent ouvert ou fermé* à condition qu'ils soient de faible emprise et qu'il s'agisse d'aménagements des abords de la porte d'entrée de la construction.
- 5) Pour les voies à créer, des conditions d'implantation différentes peuvent être autorisées, en considérant la fonction de la voie dans le réseau général de circulation, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- 6) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les petites constructions annexes (15 m² maximum) ne sont pas concernées.

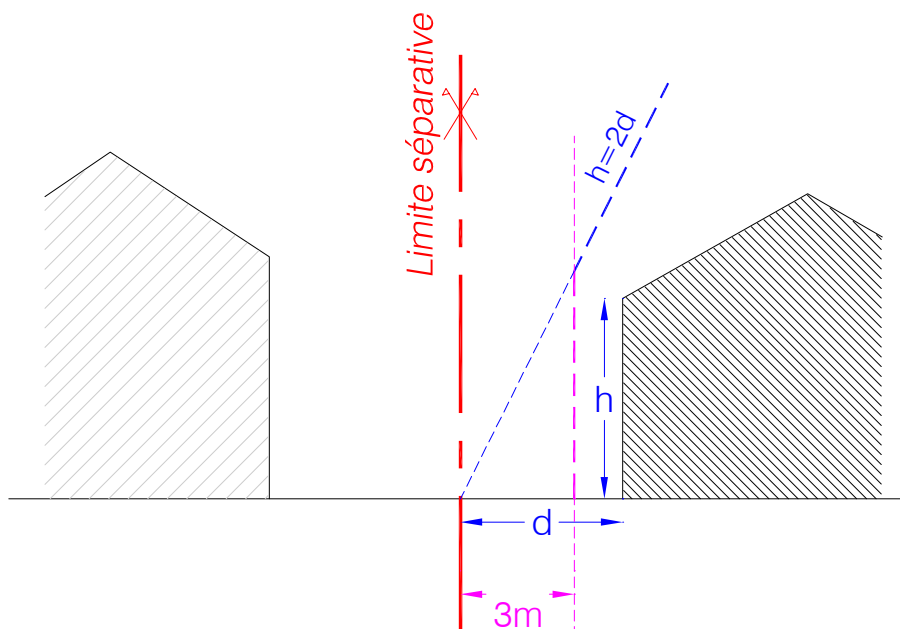


Schéma 5

Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

- 2) Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul (Schéma 9).

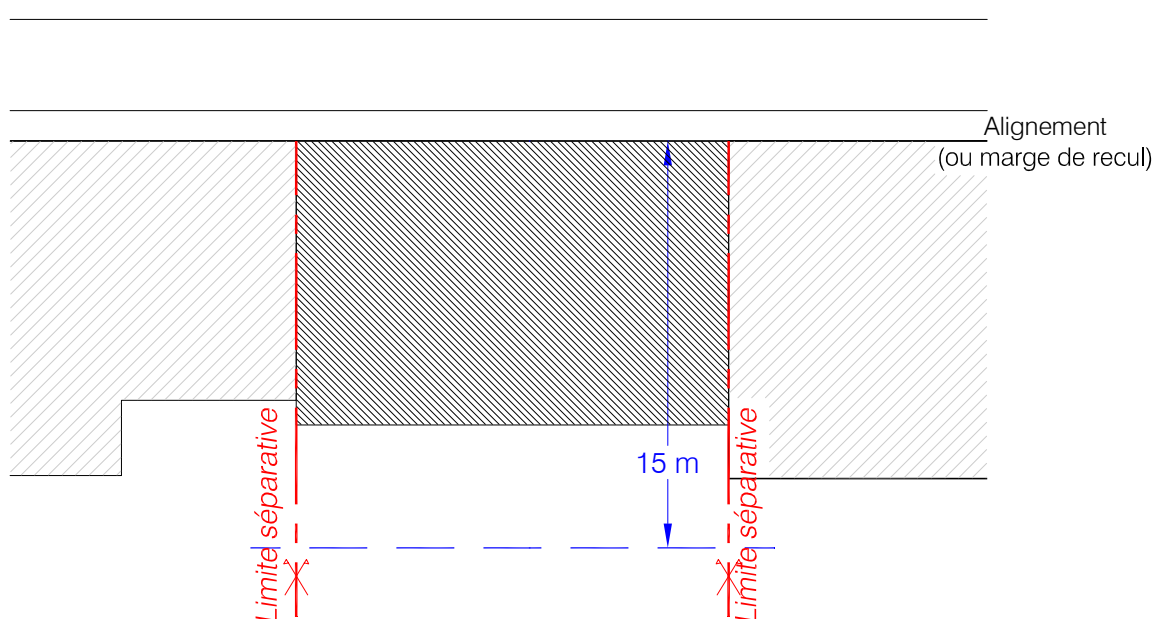
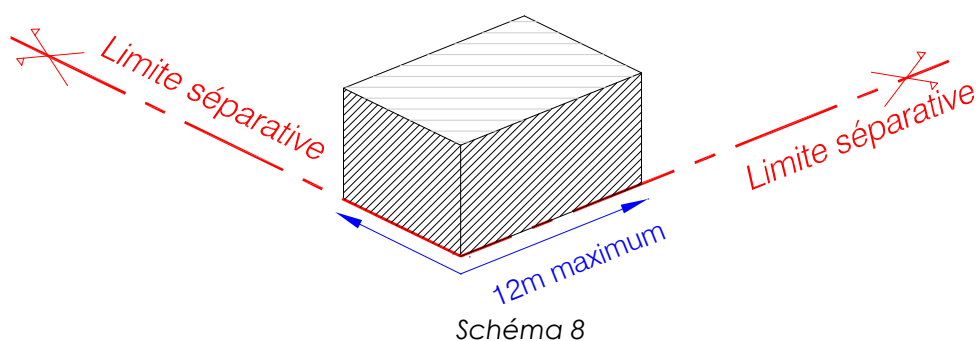
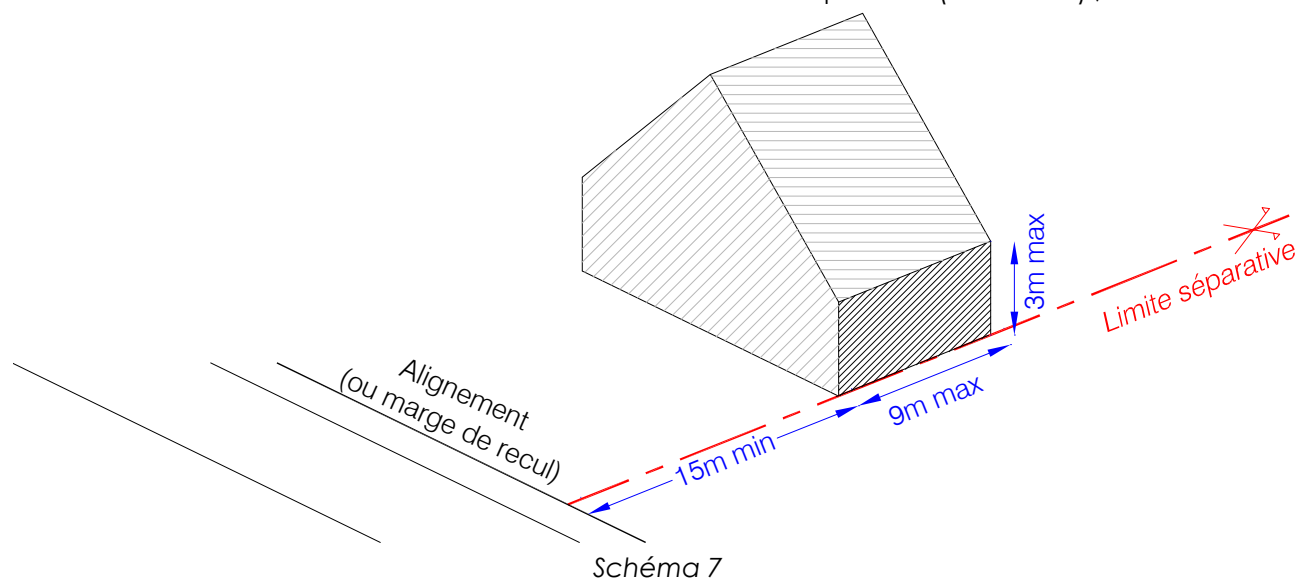


Schéma 6

- 3) Au-delà de la profondeur de 15 mètres, des constructions annexes peuvent être réalisées le long des limites séparatives d'une parcelle :
- o si leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres, avec une tolérance d'un mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si leur longueur sur limite n'excède pas 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle (Schéma 7) ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs de la parcelle (Schéma 8) ;



- o en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin et implanté sur la limite séparative, sans pouvoir en dépasser ni la hauteur ni la longueur sur limite ; toutefois lorsque les dimensions du bâtiment existant sont inférieures aux dimensions définies à l'alinéa précédent, le bâtiment à édifier qui lui sera adossé peut atteindre les dimensions définies à cet alinéa ;
- 4) Dans tous les cas, la longueur cumulée des bâtiments sur limite ne pourra dépasser le tiers du périmètre du terrain.
- 5) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.
Cette règle ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.
- 2) Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur cette façade.

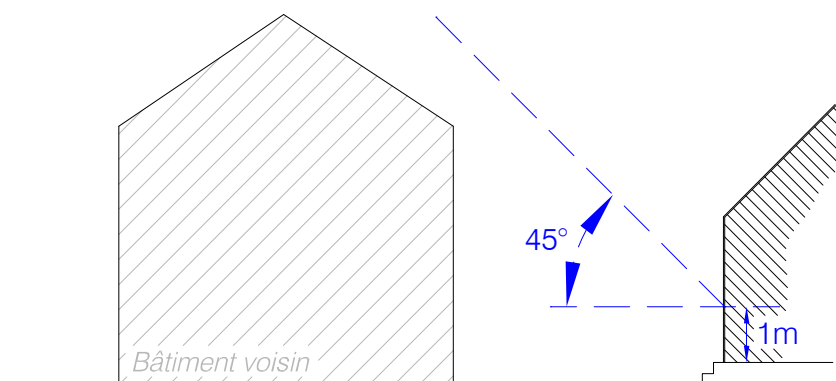


Schéma 9

- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U9. Emprise au sol

- 1) L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain et l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 2) Pour les constructions à usage d'activité agricole, artisanale ou commerciale, l'emprise au sol cumulée autorisée est portée aux trois quarts de la superficie du terrain.
- 3) Les piscines enterrées non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

U10. Hauteur maximum des constructions

- 1) En zone Ua, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toit, avec une hauteur maximale au faîtiage de 14 mètres.
- 2) En zone Ub, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toit, avec une hauteur maximale au faîtiage de 11 mètres.

- 3) Les équipements, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur fixée aux alinéas précédents.

U11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

2) Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront soit à 4 pans, soit à 2 pans, d'une pente comprise entre 30 et 50 degrés. D'autres pentes ne seront autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement d'architecture, tels que terrasses, chiens-assis, coyaux, etc, insérés dans le volume des toitures en pente.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec les toitures des bâtiments environnants.

Toutefois, en zone Ub, des pentes inférieures pourront être admises afin de permettre la réalisation de toitures végétalisées ou de toitures plates. Leur installation ne devra pas nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction et du site.

Pour les toitures des constructions à usage d'activité, il pourra être autorisé d'autres types de toitures si ces dernières s'intègrent dans le paysage urbain. Leurs coloris seront apparentés aux couleurs des toitures des bâtiments situés à proximité.

3) Clôtures :

Les clôtures en bordure de domaine public ne devront pas avoir une hauteur excédant 1.50 mètres et seront constituées soit par un dispositif à larges mailles ou par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés ou non de grillages. L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique ou à proximité immédiate des accès aux établissements, doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures séparatives de propriétés riveraines seront constituées par des palissades ou des claustras en bois ou par des grillages élevés ou non sur murs bahuts ou gabions et pouvant être doublés de verdure. La hauteur du mur ou du gabion ne devra pas excéder 1 mètre et la hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément aux articles L421-6 et L 421-7 du code de l'Urbanisme.

4) Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes de ravalements extérieurs et les tons de couverture de toiture doivent être en harmonie avec le site.

U12. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Dans le cas d'opérations d'ensemble à usage d'habitation, notamment sous la forme de lotissements ou de groupes d'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques au moins deux aires de stationnement par logement dont au moins une aire non close et directement accessible depuis la voie publique, de dimension minimale de 2.5 x 5 mètres.
- 2) Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, et pour d'autres constructions nouvelles que celles évoquées à l'alinéa précédent, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.
- 3) Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

U13. Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Toute surface non affectée à la construction, aux accès et au stationnement est considérée comme espace libre.

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain ; toutefois lorsque le terrain reçoit des bâtiments et des installations agricoles, artisanales ou industrielles, il n'est pas exigé d'espaces plantés.

Les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être traités en surface non imperméabilisées.

U14. Coefficient d'occupation du sol

- 1) En zone Ua, aucun C.O.S. n'est fixé.
- 2) Le C.O.S. applicable à la zone Ub est fixé à 0,50.
- 3) Le COS ne s'applique pas aux équipements publics et d'infrastructure.

3. Zone AU

Extrait du rapport de présentation :

La zone à urbaniser "Eichholtz" est une zone à caractère naturel destinée à l'urbanisation future de la commune, zone inconstructible dans le cadre de ce PLU. L'ouverture de la zone AU Eichholtz sera possible dès l'approbation du schéma d'assainissement de la commune et nécessitera une modification, une révision du plan local d'urbanisme. Elle est destinée principalement à l'implantation de zones d'habitation. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure.

AU1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. La création d'établissements comportant des installations classées soumises à autorisation préfectorale
- 1.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des nuisances incompatible avec le voisinage ou une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. Les établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les carrières, affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux travaux d'infrastructure,
 - les stationnements collectifs de caravanes y compris les terrains de camping,
 - les dépôts de véhicules,
 - la création d'étangs,
 - les activités équestres,
 - les habitations légères de loisirs.

AU2. Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

- 2.1. Toute construction non interdite en AU1, à condition qu'elle corresponde au caractère de la zone tel qu'il est défini dans le rapport de présentation, et qu'elle respecte le principe des orientations d'aménagement.
- 2.2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 2.3. Toute occupation et utilisation du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des berges.
- 2.4. Les constructions de toute nature devront respecter un recul de 30 mètres par rapport aux lisières des massifs forestiers, hors ripisylve.
- 2.5. Les constructions collectives doivent être équipées à l'intérieur de l'unité foncière d'un local ou d'une aire aménagée de stockage des déchets en attente de collecte.

AU3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou avoir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.3. Aucune voie publique ou privée ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à :
 - 4 mètres pour desservir 2 logements au plus,
 - 6 mètres dans tous les autres cas.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.
- 3.5. Au passage d'ouvrage d'art, la largeur de chaussée doit être au moins de 5,50 mètres.

AU4. Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositions relatives aux prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

4.3. Électricité, Telecom, Câble

Les branchements d'électricité de moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution doivent être obligatoirement réalisés en souterrain sur les propriétés privées, sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

AU5. Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

AU6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées sont les voies ouvertes à la circulation, quelque soit leur statut (public, privé) ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des berges de la Lague.
- 6.2. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de propriété ou alignement.
- 6.3. Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions de type perron, *débord de toiture, corniches, marquise, auvent ouvert ou fermé* à condition qu'ils soient de faible emprise et qu'il s'agisse d'aménagements des abords de la porte d'entrée de la construction.
- 6.4. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6.5. Pour les voies à créer, des conditions d'implantation différentes peuvent être autorisées, en considérant la fonction de la voie dans le réseau général de circulation, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les petites constructions annexes (15 m maximum) ne sont pas concernées.

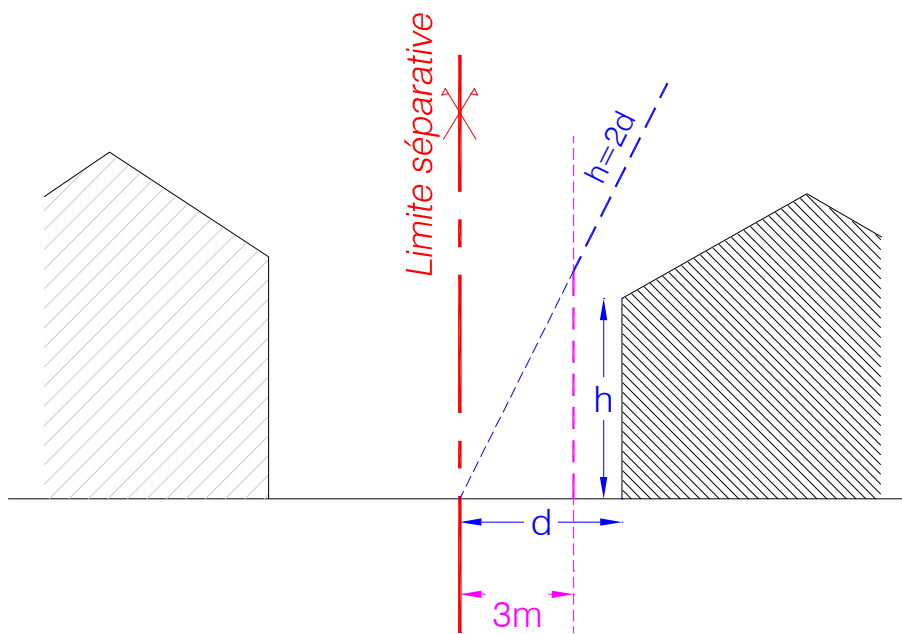


Schéma 10

Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

- 7.2. Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul (Schéma 11).

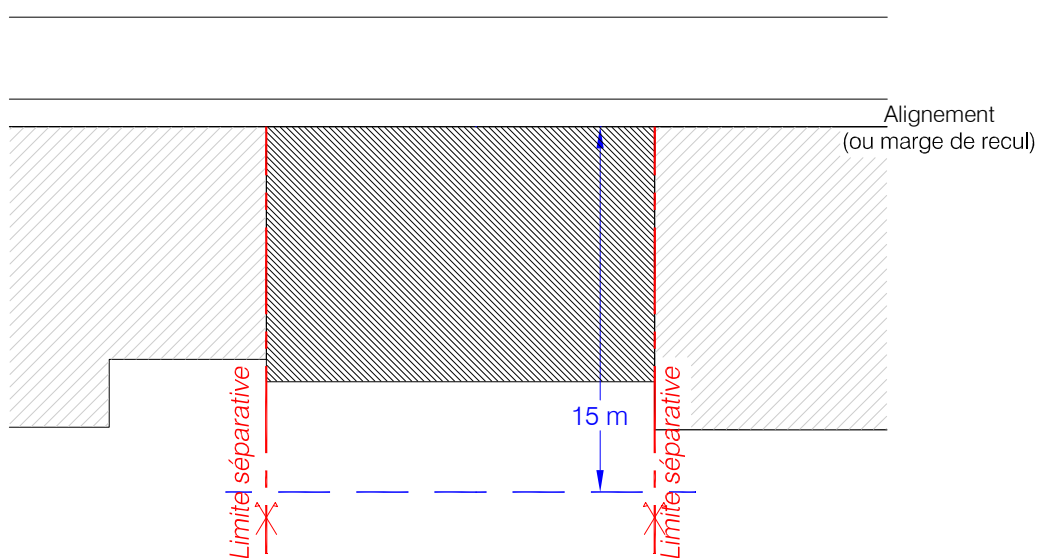
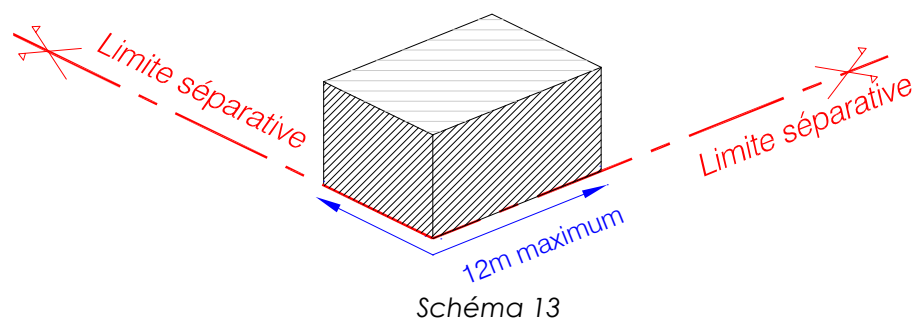
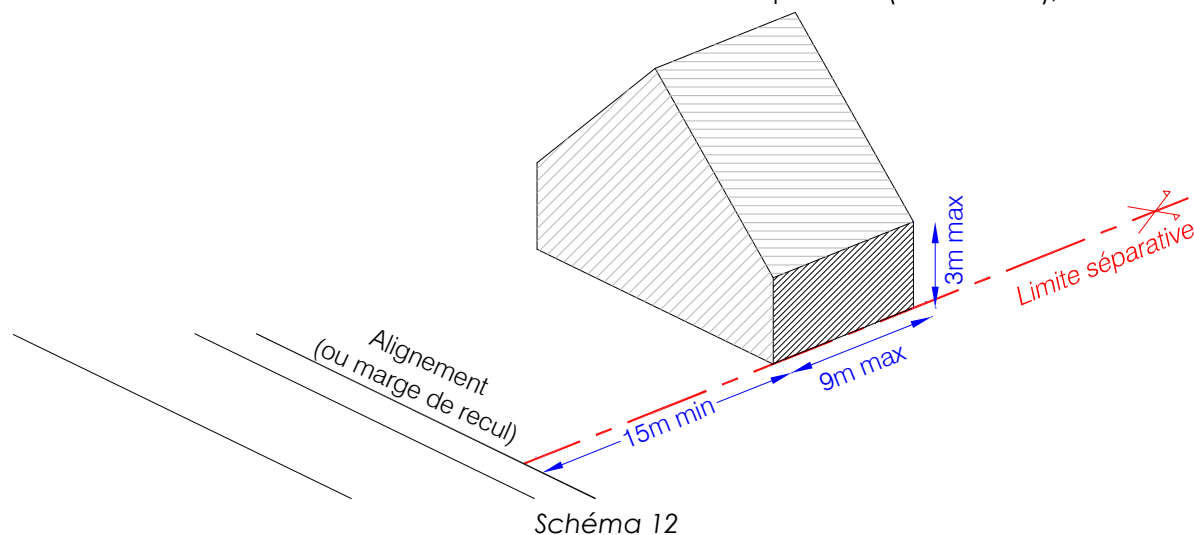


Schéma 11

- 7.3. Au-delà de la profondeur de 15 mètres, des constructions annexes peuvent être réalisées le long des limites séparatives d'une parcelle :
- o si leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres, avec une tolérance d'un mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si leur longueur sur limite n'excède pas 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle (Schéma 12) ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs de la parcelle (Schéma 13);



- o en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin et implanté sur la limite séparative, sans pouvoir en dépasser ni la hauteur ni la longueur sur limite ; toutefois lorsque les dimensions du bâtiment existant sont inférieures aux dimensions définies à l'alinéa précédent, le bâtiment à édifier qui lui sera adossé peut atteindre les dimensions définies à cet alinéa ;
- 7.4. Dans tous les cas, la longueur cumulée des bâtiments sur limite ne pourra dépasser le tiers du périmètre du terrain.
- 7.5. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.
Cette règle ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.
- 8.2. Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur cette façade.

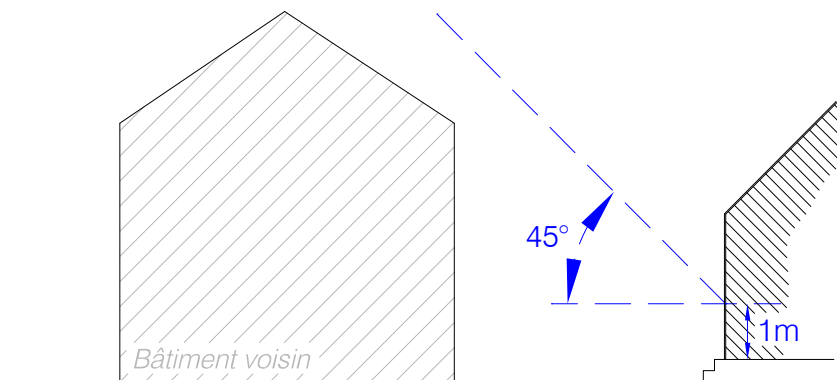


Schéma 14

- 8.3. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU9. Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain et l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2. Pour les constructions à usage d'activité agricole, artisanale ou commerciale, l'emprise au sol cumulée autorisée est portée aux trois quarts de la superficie du terrain.
- 9.3. Les piscines enterrées non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

AU10. Hauteur maximum des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toit, avec une hauteur maximale au faîtage de 11 mètres.
- 10.2. Les équipements, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur fixée à l'alinéa précédent.

AU11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

11.2. Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront soit à 4 pans, soit à 2 pans, d'une pente comprise entre 30 et 50 degrés. D'autres pentes ne seront autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement d'architecture, tels que terrasses, chiens-assis, coyaux, etc ... insérés dans le volume des toitures en pente.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec les toitures des bâtiments environnants.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises afin de permettre la réalisation de toitures végétalisées ou de toitures plates. Leur installation ne devra pas nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction et du site.

Pour les toitures des constructions à usage d'activité, il pourra être autorisé d'autres types de toitures si ces dernières s'intègrent dans le paysage urbain. Leurs coloris seront apparentés aux couleurs des toitures des bâtiments situés à proximité.

11.3. Clôtures :

Les clôtures en bordure de domaine public ne devront pas avoir une hauteur excédant 1.50 mètres et seront constituées soit par un dispositif à larges mailles ou par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés ou non de grillages. L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique ou à proximité immédiate des accès aux établissements, doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures séparatives de propriétés riveraines seront constituées par des palissades ou des claustras en bois ou par des grillages élevés ou non sur murs bahuts ou gabions et pouvant être doublés de verdure. La hauteur du mur ou du gabion ne devra pas excéder 1 mètre et la hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément aux articles L421-6 et L 421-7 du code de l'Urbanisme.

11.4. Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes de ravalements extérieurs et les tons de couverture de toiture doivent être en harmonie avec le site.

AU12. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Dans le cas d'opérations d'ensemble à usage d'habitation, notamment sous la forme de lotissements ou de groupes d'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques au moins deux aires de stationnement par logement dont au moins une aire non close et directement accessible depuis la voie publique, de dimension minimale de 2.5 x 5 mètres.
- 12.2. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, et pour d'autres constructions nouvelles que celles évoquées à l'alinéa précédent, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.
- 12.3. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

AU13. Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1. Toute surface non affectée à la construction, aux accès et au stationnement est considérée comme espace libre.
- 13.2. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain ; toutefois lorsque le terrain reçoit des bâtiments et des installations agricoles, artisanales ou industrielles, il n'est pas exigé d'espaces plantés.

AU14. Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. Le C.O.S. applicable à la zone AU est fixé à 0,50.
- 14.2. Le COS ne s'applique pas aux équipements publics et d'infrastructure.

4. Zone A

Extrait du rapport de présentation :

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend deux sous-secteurs Aa, permettant les sorties d'exploitation et un sous-secteur Ab pour l'exploitation située à proximité du village.

A1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2, et notamment:
- les constructions, les lotissements,
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées.
 - l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles
- 1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public, les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de matériaux de toute nature, de véhicules, etc.
 - les affouillements et exhaussements de sol, autres que ceux visés à l'article A2.
 - toute construction et tout remblaiement ou affouillement en zone inondable
 - toute construction, installation ou clôture fixe à moins de 6 mètres du haut de la berge de tout cours d'eau.
 - la création d'étangs de pêche

A2. Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

- 2.1. Dans le secteur Aa, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
- que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;
 - que ces constructions ou installations soient exclusivement destinées à la conduite de productions végétales ou animales ou au stockage, à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
 - que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure, et qu'elle ne comprenne pas plus de 2 logements, d'une surface de plancher cumulée inférieure à 300 m².

Pour les constructions à usage d'habitation, l'exploitation devra mettre en valeur, au moins, soit une S.M.I. en activité d'élevage ou culture spéciale, soit 2 S.M.I.

Toutefois, la zone Aa n'est constructible qu'au-delà des distances suivantes par rapport aux zones U et AU en ce qui concerne :

- la création d'une nouvelle sortie d'exploitation : celle-ci devra être située à une distance minimale de 200 mètres des limites des zones U et AU et à 200 mètres d'une autre sortie d'exploitation le cas échéant ;

D'autre part, les constructions ou installations à usage de collecte, de stockage ou de production hors sol, ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages et que le projet s'insère de manière harmonieuse dans le paysage.

- 2.2. Dans le secteur Ab, L'aménagement et la transformation ou l'extension des constructions et installations agricoles existantes, s'ils n'augmentent pas les nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère de la zone.
- 2.3. L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, s'il n'y a pas création de nouveau logement.
- 2.4. Les abris pour les exploitations agricoles.
- 2.5. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
 - l'édification et la transformation des clôtures autres que celles à usage agricole,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.
- 2.6. Les équipements à caractère linéaire et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique ainsi que les constructions, installations ou travaux nécessaires (forage..) à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance de services publics ou d'intérêt collectif (eau potable, assainissement, gaz, transport et distribution d'énergie électrique, réseaux hertziens, etc.).
- 2.7. Les installations, travaux et ouvrages liés à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure.
- 2.8. Les aménagements ponctuels liés à la mise en place d'une piste cyclable.

A3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

A4. Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable, assainissement

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables (cf. Réglementation en vigueur).

4.2. Électricité

Les réseaux d'électricité devront être souterrains sauf impossibilité technique.

4.3. Téléphone

Les réseaux de téléphone devront être souterrains dans la partie privative sauf impossibilité technique.

A5. Superficie minimale des terrains constructibles

Un terrain accueillant une nouvelle sortie d'exploitation sera au minimum de 1 hectare. Ce minimum n'est pas requis pour une exploitation déjà implantée.

A6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
- route départementale : 25 mètres,
 - autre voie : 10 mètres (Schéma 15).

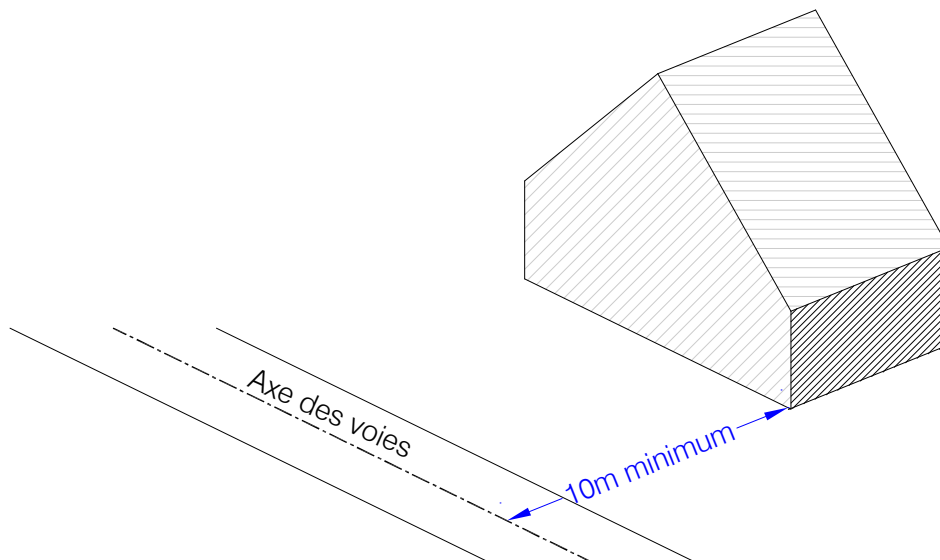


Schéma 15

- 6.2. Toute construction doit être implantée à 6 mètres au moins des berges de tout cours d'eau ou fossé, et à 15 mètres au moins des berges de la Largue.
- 6.3. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transports d'électricité HTB (> 50 kV).
- 6.4. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H = L$ avec 4 m mini).

- 7.2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction quelle qu'en soit sa nature au point de la lisière de la forêt qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 30 mètres.
- 7.3. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- 8.2. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A9. Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'activité agricole, y compris la maison d'habitation associée, est de $\frac{3}{4}$ de la superficie du terrain.
- 9.2. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A10. Hauteur maximum des constructions

- 10.1. La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 12 mètres comptée à partir du centre de la construction envisagée par rapport au terrain naturel préexistant, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des ouvrages techniques de faible emprise.
- 10.2. La hauteur des abris de pâture est fixée à 4 mètres au faîtage.
- 10.3. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.
- 11.2. Il devra exister une concordance entre les revêtements et les coloris des façades et des toitures, et une harmonie architecturale entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation.
- 11.3. Les teintes et les revêtements doivent être en harmonie avec le site, dans les tons et matériaux utilisés traditionnellement dans la région.
- 11.4. Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont groupés au maximum avec les bâtiments existants.
- 11.5. Les abris de pâture devront présenter un aspect bois, et être recouvert avec des matériaux d'aspect tuiles, ou des bardeaux d'aspect bois ou tôles peintes dans les tons rouge nature, terre cuite ou vert.

A12. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

A13. Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

13.1. Afin d'améliorer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, il est conseillé de planter les abords des bâtiments.

A14. Coefficient d'occupation du sol

Néant.

5. Zone N

Extrait du rapport de présentation :

Sont classées en zone N (art. R.123-8) les zones naturelles ou forestières à protéger au titre de la qualité du site et des boisements, ou en raison de leur caractère d'espace naturel.

Il comprend les secteurs suivants :

- Ne comprenant les zones d'étangs, où sont autorisés les abris de pêche
- Np dédié à la zone du plan d'eau, décomposé en 2 sous-secteurs, Np1 réservé aux chalets, et Np3 en zone de camping
- Nr, qui correspond à la ripisylve le long de la Largue
- Nv comprenant les zones de vergers, où sont autorisées les constructions de remises ou de constructions annexes.
- Nl dédié aux activités de loisirs.

N1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions ou installations autres que celles nécessaires à la sauvegarde et à l'entretien du site et autorisées à l'article N2 et notamment :

- 1.1 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.2 La création de terrains de camping et de caravanage, sauf en Ne et Np.
- 1.3 Les parcs d'attraction.
- 1.4 Le stationnement de caravanes, sauf en Np.
- 1.5 Les dépôts de ferrailles, véhicules usagés et déchets sauf zones de déchets d'intérêt public et réglementé.
- 1.6 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.7 Les constructions et clôtures fixes édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.8 Les constructions à usage d'habitation ou d'activité, sauf en Np.
- 1.9 En Np : les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, non liée à l'activité du Plan d'Eau.
- 1.10 La création d'étang,
- 1.11 En Np, l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes, conduisant à une augmentation de plus de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document.
- 1.12 En Np, le changement de destination des bâtiments existants.
- 1.13 En Nr, toute occupation ou utilisation du sol.

N2. Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure, la protection contre les inondations ou l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 Autour du plan d'eau (Np), les constructions doivent respecter le principe des orientations d'aménagement.
- 2.3 Dans les secteurs Np et NI sont autorisés les équipements sportifs et les constructions liées à leur usage.
- 2.4 Dans le secteur Np sont autorisés la construction d'un abri ouvert et d'installations nécessaires au pique-nique.
- 2.5 En zone Nv, les abris de pâture sous réserve qu'ils s'intègrent au paysage et qu'ils ne nuisent pas aux vergers existants. Le changement d'affectation est interdit, les abris de pâture ne pourront être transformés en habitations.
- 2.6 Les occupations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
 - l'édification et la transformation de clôtures.
- 2.7 En zone Ne, la réalisation d'abris de pêche à raison d'un abri par unité foncière, sous réserve qu'ils s'intègrent au paysage. Le changement d'affectation est interdit, d'abris de pêches et constructions annexes ne pourront être transformées en habitations.
- 2.8 La création, l'aménagement, la reconstruction, la transformation ou l'extension des abris de chasse, s'ils n'augmentent pas les nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère de la zone. Le changement d'affectation est interdit, les abris de chasse ne pourront être transformés en habitations.

N3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

N4. Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables (cf. Réglementation en vigueur).

N5. Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

N6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
- Route départementale : 25 mètres
 - Autre voie : 10 mètres
 - Sentier et chemin rural : 4 mètres.
- 6.2 Toute construction doit être implantée à 6 mètres au moins des berges de tout cours d'eau ou fossé et à 15 mètres au moins des berges de la Largue.
- 6.3 Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- 8.2 Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N9. Emprise au sol

- 9.1 En secteur Ne, les abris de pêche seront limités à une emprise au sol maximum de 20 m² par unité foncière.
- 9.2 En secteur Nv, les abris de pâture seront limités à une emprise au sol maximum de 20 m² par unité foncière.
- 9.3 En zone N, les abris de chasse avec leurs dépendances et constructions annexes seront limités à une emprise au sol maximum totale de 35 m² par unité de chasse.
Les aménagements, extensions ou agrandissements des abris de chasse existants ne pourront excéder 10% de l'emprise au sol initiale.

N10. Hauteur maximum des constructions

- 10.1 En secteur Ne, la hauteur au faîtage des abris de pêche est limitée à 4 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 10.2 En secteur Nv, la hauteur des abris de pâture est fixée à 4 mètres au faîtage.
- 10.3 En secteur Np3, la hauteur des constructions est limitée à 3.5 mètres à l'égout du toit.
- 10.4 En secteur Np1, la hauteur maximale des constructions, au faîtage, est fixée à 7 mètres par rapport au niveau moyen de terrain naturel.
- 10.5 Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.
- 11.2 En secteur Np1, les constructions devront présenter un aspect bois.
- 11.3 Il devra exister une concordance entre les revêtements et les coloris des façades et des toitures, et une harmonie architecturale entre les différents bâtiments.
- 11.4 Les teintes et les revêtements doivent être en harmonie avec le site, dans les tons et matériaux utilisés traditionnellement dans la région.
- 11.5 En Np3, sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont groupés au maximum avec les bâtiments existants.

N12. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.
- 12.2 Dans les autres zones : néant.

N13. Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 En zone Nr, la ripisylve doit être protégée :
 - il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris...) ;
 - L'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 4 m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels

aménagements ponctuels à destination du public et des points d'accès pour l'entretien des berges. Les accès pour l'abreuvement des animaux en pâture doivent être maintenus.

Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux (notamment pour l'entretien des berges).

13.2 Les abris de chasse devront être masqués par la végétation.

N14. Coefficient d'occupation du sol

Néant.

6. Annexes

6.1 Normes minimales de stationnement

- logements :

Si le demandeur dépose la décomposition en logements de l'opération, les stationnements suivants seront demandés :

- chambre individuelles : 1 place/chambre
- studios et 2 pièces : 1,5 places : logement
- 3 pièces : 2 places/logement
- 4 à 5 pièces : 2,5 places/logement
- 6 et plus : 3 places/logement

Sinon, il devra être réalisé les aires de stationnements suivantes :
pour une Surface de plancher de la construction

- inférieure à 20 m² : 1 place
- comprise entre 20 et 50 m² : 2 places
- supérieure à 50 m² : 2 places pour 50m² de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher supplémentaire commencée.

- maisons individuelles : 2 places dont l'une devra pouvoir servir d'aire de lavage

- foyer de personnes âgées : 3 places/10 chambres
- commerces isolés : 60 % de la Surface de plancher, minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2000m² : 100 % de la Surface de plancher Nette + places de livraison (100m² minimum)
- marchés : 60 % de la Surface de plancher + places aux véhicules des commerçants

- bureaux : 60 % de la Surface de plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la Surface de plancher
- cliniques : 60 % de la Surface de plancher
- hôpitaux : 40 % de la Surface de plancher
- hôtels, restaurants : 60 % de la Surface de plancher
- salles de spectacles : 2 places/10 personnes
- salles de réunions : 2 places/10 personnes
- cultes : 1 place/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % de l'emprise
- spectacles : 1 place/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % de l'emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
- secondaire, supérieur : 1 place/7 élèves

6.2 Constructions soumises à permis de démolir

- Chapelle du cimetière
- Maison située au 79 Grand Rue (ancienne scierie Saegerloch)
- Maison située au 103 rue du Moulin

Commune : COURTAVON (Haut-Rhin)

Date d'édition : 22/11/2010

Sources : Géoportail IGN, OGE



Portail Géofoncier de l'Ordre des Géomètres-Experts

PLU de Courtavon_ Règlement _ Projet approuvé le 24.01.2013

Document établi dans une représentation plane de type plate-carrée. L'échelle est indicative.

0 35 40 35 80 m