

RÉUNION PUBLIQUE N°3

**RÉVISION DU PLU
DE COURDIMANCHE**



PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

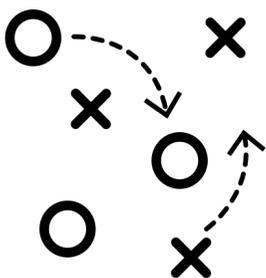
A - LA RÉVISION DU PLU DE COURDIMANCHE	p. 3
B - LES CADRES À INTÉGRER AU PLU	p. 8
C - COMPRENDRE LE RÈGLEMENT DU PLU	p. 12
D - LE NOUVEAU ZONAGE DU PLU DE COURDIMANCHE	p. 19
E - LE NOUVEAU RÈGLEMENT DU PLU DE COURDIMANCHE	p. 24
F - LA CONCERTATION	p. 47

EN BREF, LE PLU C'EST ...

1

UN OUTIL DE PROJET

- **une prospective** : réfléchir au devenir du territoire
- **un cap** : la vision du territoire
- **un document stratégique** avec une temporalité de 10 ans



2

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE

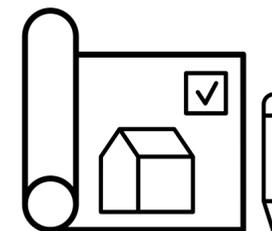
- détermine l'**usage des sols** sur l'ensemble du territoire
- détermine les **zones constructibles et les zones inconstructibles**
- des zones différentes auxquelles sont associées des règles définissant ce qui est interdit, ce qui est autorisé et **comment les édifier** (aspect des constructions et implantation, volume)



3

UN DOCUMENT OPPOSABLE AUX TIERS

- régit les demandes d'autorisation d'urbanisme :
 - Permis de Construire,
 - Permis de Démolir,
 - Permis d'aménager,
 - Déclaration de Projet, ...



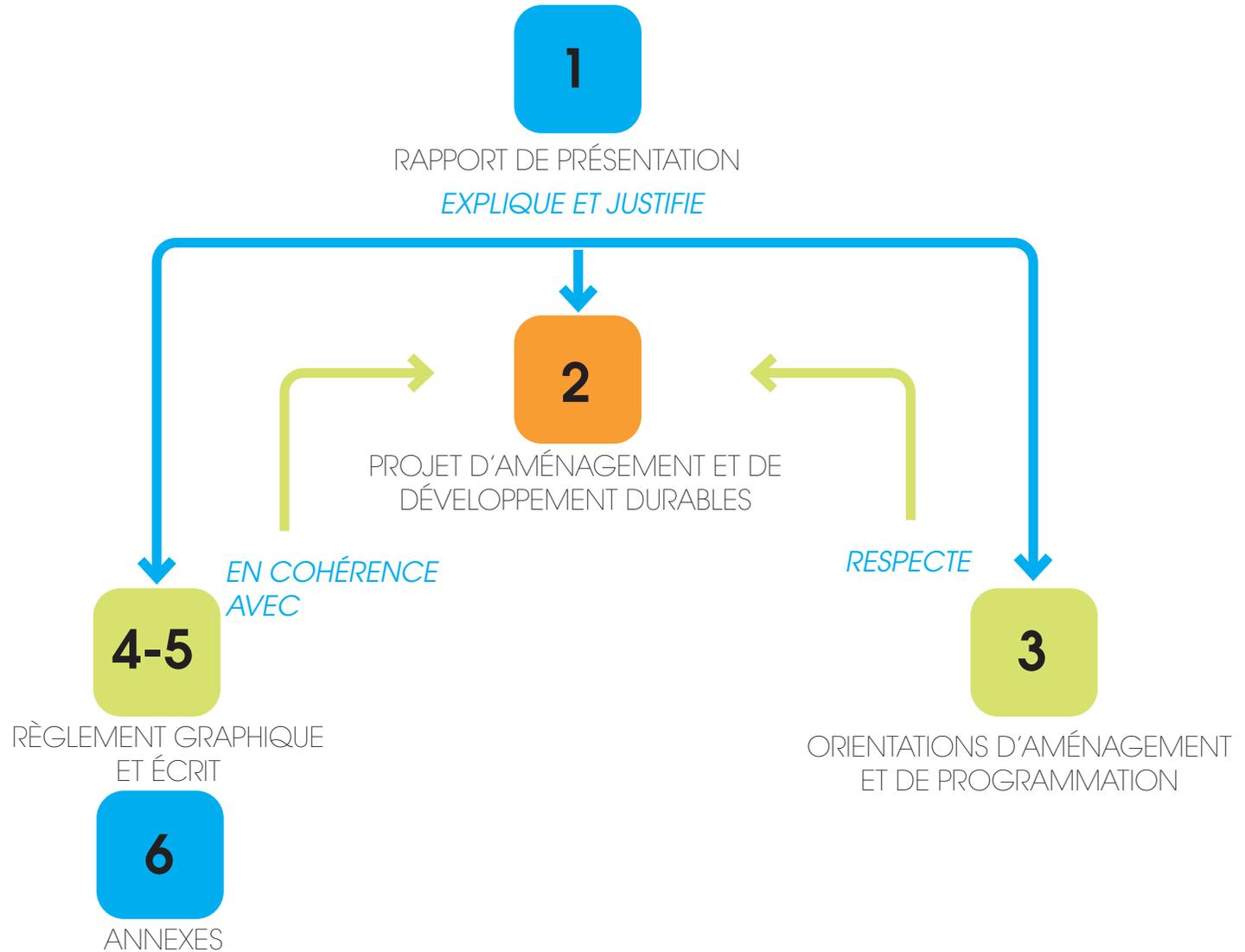
IL SE COMPOSE DE ...



 pièces et prescriptions opposables

 pièce orientant le PLU

 pièces informatives



UN PLU OPPOSABLE QUI DATE DE 2006

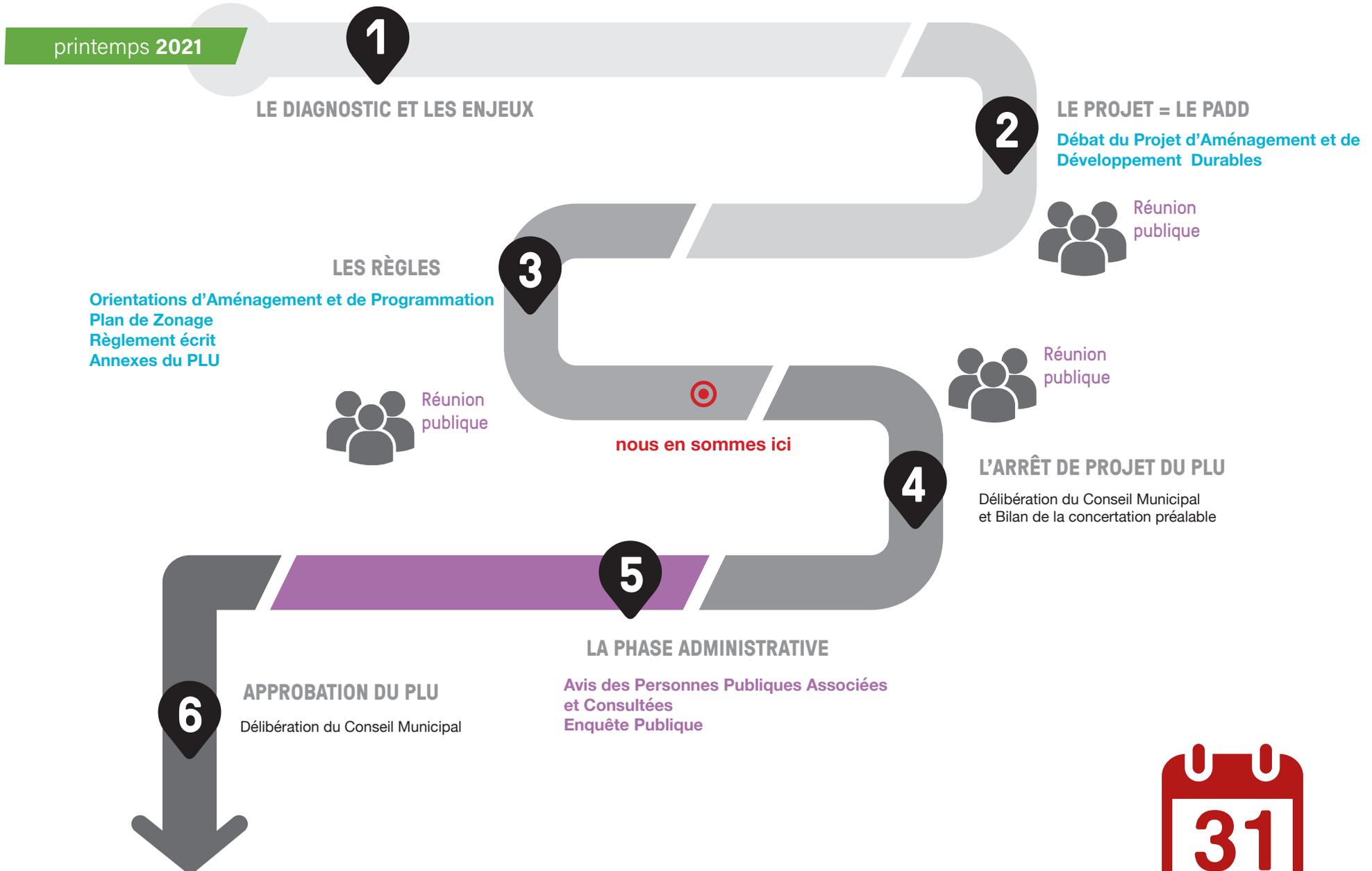


LA RÉVISION DU PLU A ÉTÉ
PRESCRITE AU CONSEIL MUNICIPAL
DU 7 DÉCEMBRE 2020



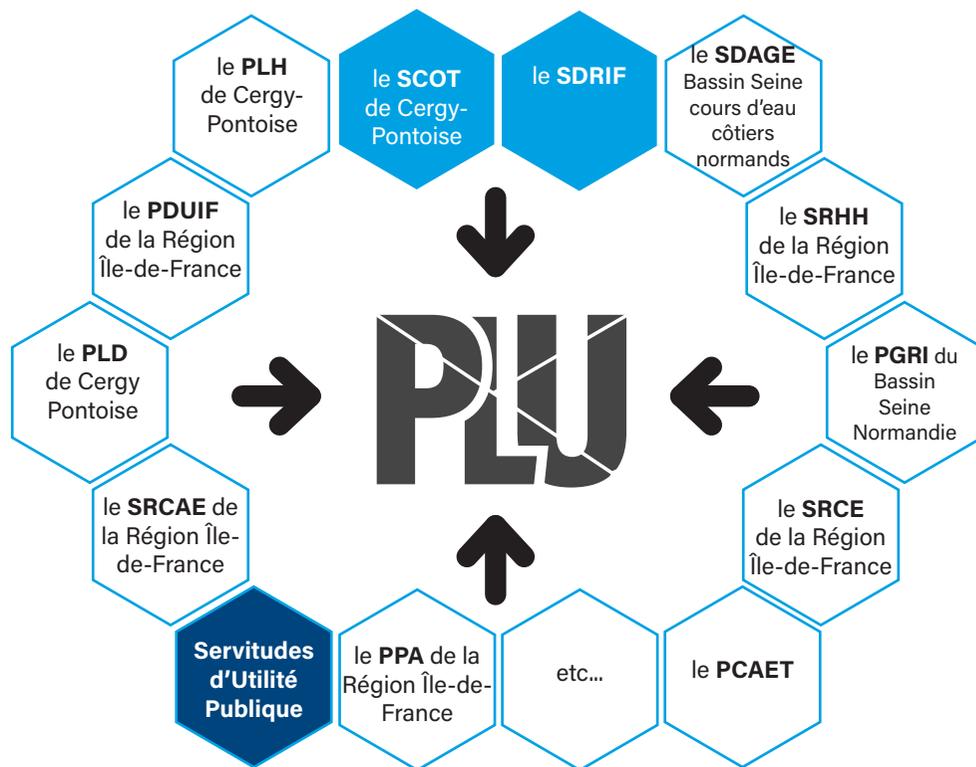
→ | Réviser le document pour :

- Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les **dernières évolutions législatives et réglementaires**,
- Adapter le règlement écrit et le plan de zonage pour **prendre en compte les évolutions de la commune**,
- Prendre en compte les **objectifs de mixité sociale**,
- Renforcer et **adapter l'offre en équipements publics et services**,
- **Maintenir une ville dynamique et attractive**,
- **Sanctuariser les espaces à protéger** pour maîtriser l'urbanisation,
- Assurer **l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels**,
- Préserver le cadre de vie pour **œuvrer en faveur du «bien vivre ensemble»**.





LES CADRES À INTÉGRER AU PLU



BIEN QUE D'INITIATIVE COMMUNALE, **LE PLU DE COURDIMANCHE** DEVRA TENIR COMPTE D'UN ENSEMBLE DE DOCUMENTS CADRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DE SON DOCUMENT D'URBANISME.

Le PLU doit respecter des normes supérieures

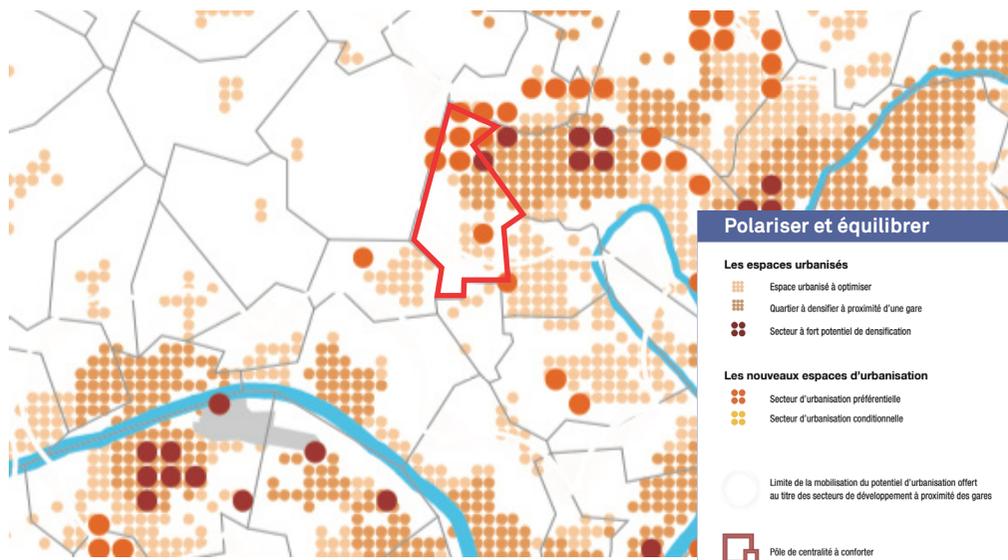
...

- SDRIF** : Schéma Directeur Régional d'Île-de-France
- PLH** : Programme Local de l'Habitat
- PDUiF** : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
- PLD** : Plan Local de Déplacement
- SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- PGRi** : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
- PCAET** : Plan Climat Air Energie Territorial
- SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Écologique
- SRHH** : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
- SDAN** : Schéma Directeur d'Aménagement Numérique
- SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

→ | **Le PLH : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**
approuvé en 2023

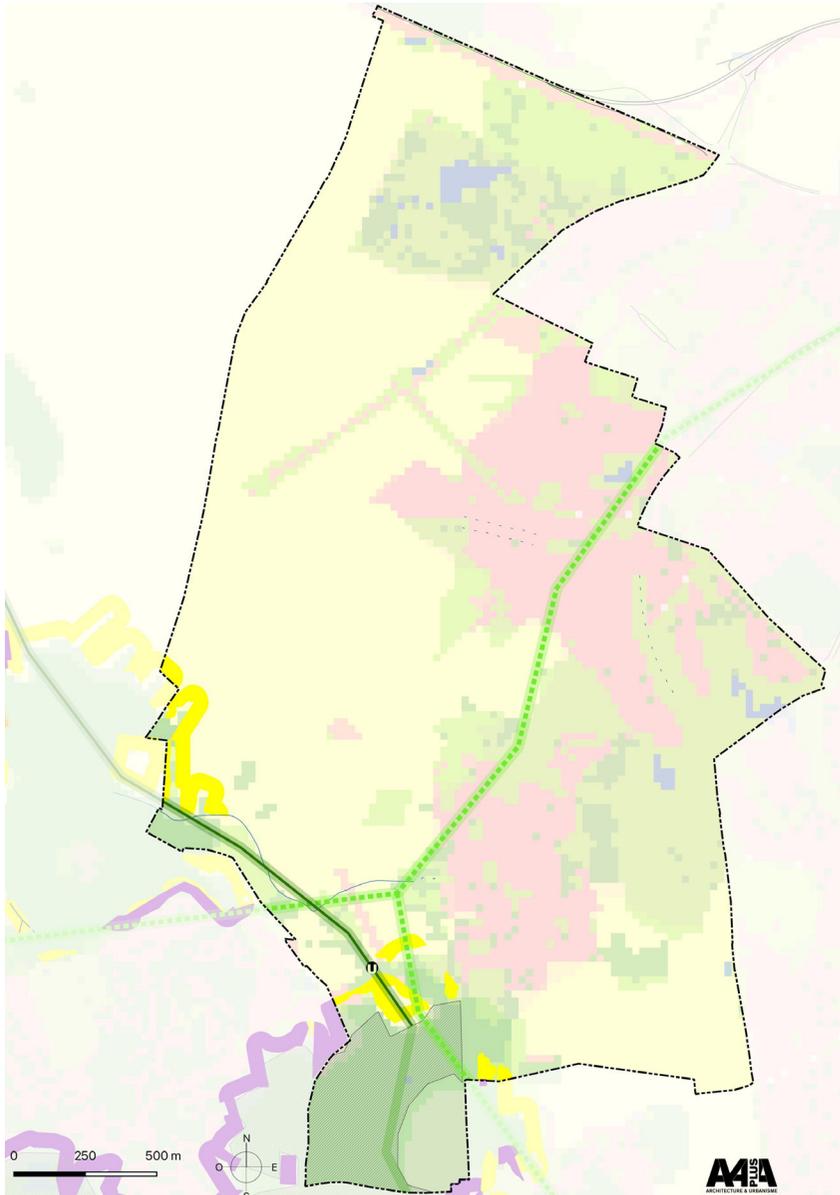
	Programmation prévisionnelle 2023-2028	
	Résidences secondaires	Total
CACP	7 800	1 300
COURDIMANCHE	138	23

→ | **Le SDRIF : SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION IDF**
approuvé en 2013, en cours de révision

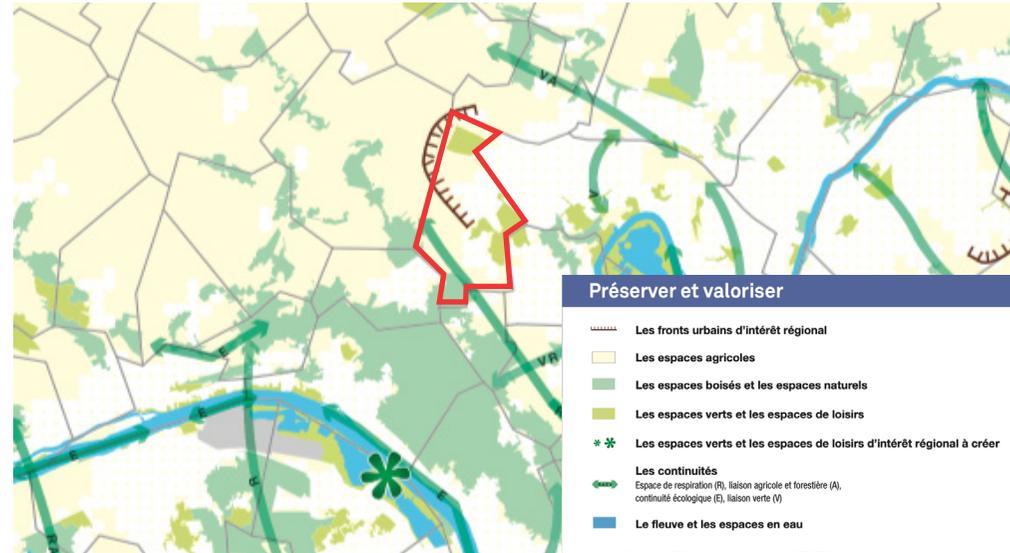


...
**notamment
en matière de
construction de
logements,**

→ | Le SRCE : SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE



→ | Le SDRIF : SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION IDF approuvé en 2013, en cours de révision



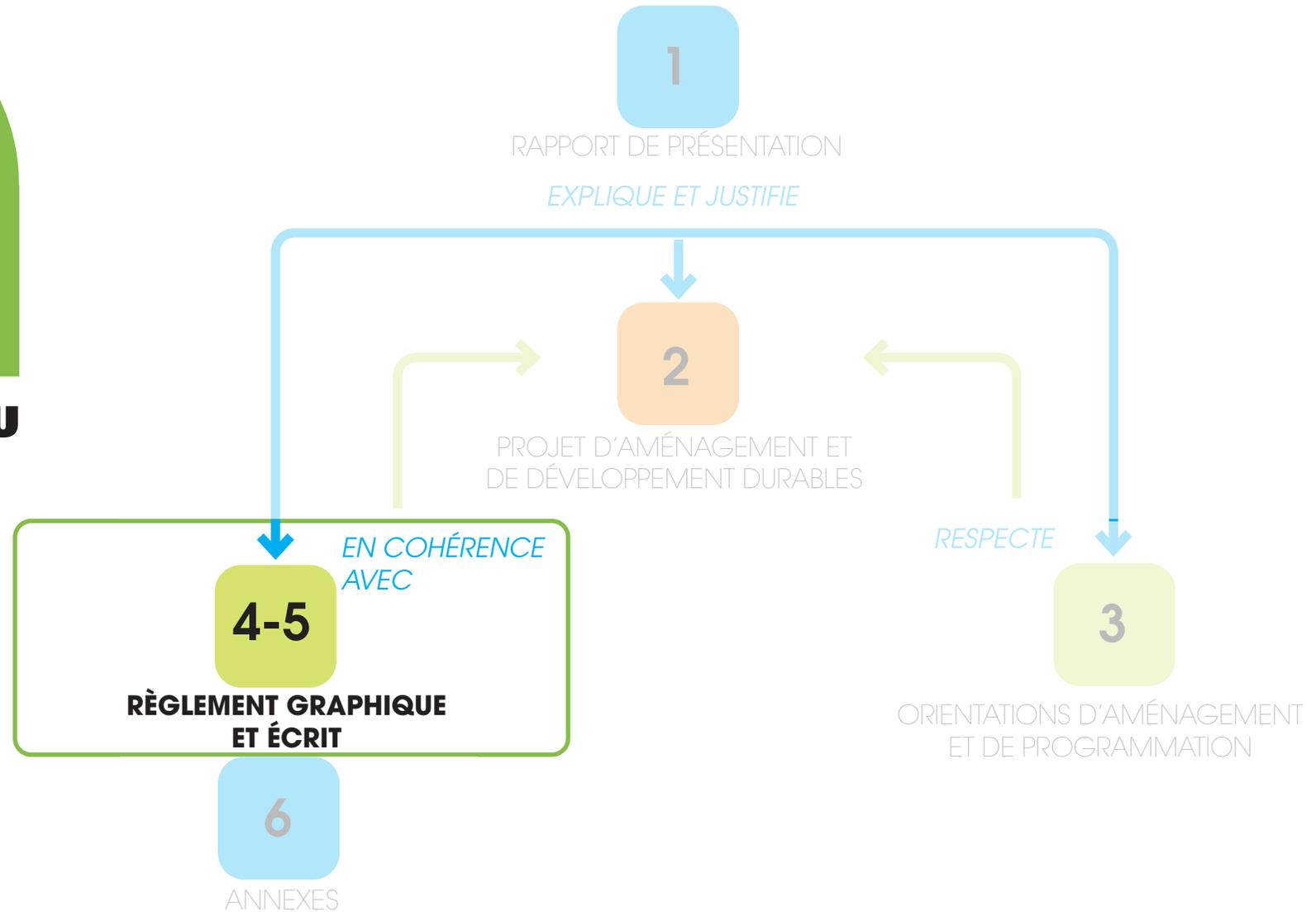
**ou encore
de mise en
valeur des
continuités
écologiques**



COMPRENDRE LE RÈGLEMENT DU PLU



PIÈCES DU PLU



pièces et prescriptions opposables

pièce orientant le PLU

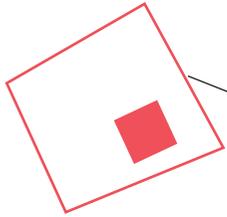
pièces informatives

→ | **Les règles mises en place doivent être en cohérence avec les orientations du PADD débattu en conseil municipal en 2023**



→ | **Le règlement graphique délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger**

Une parcelle =

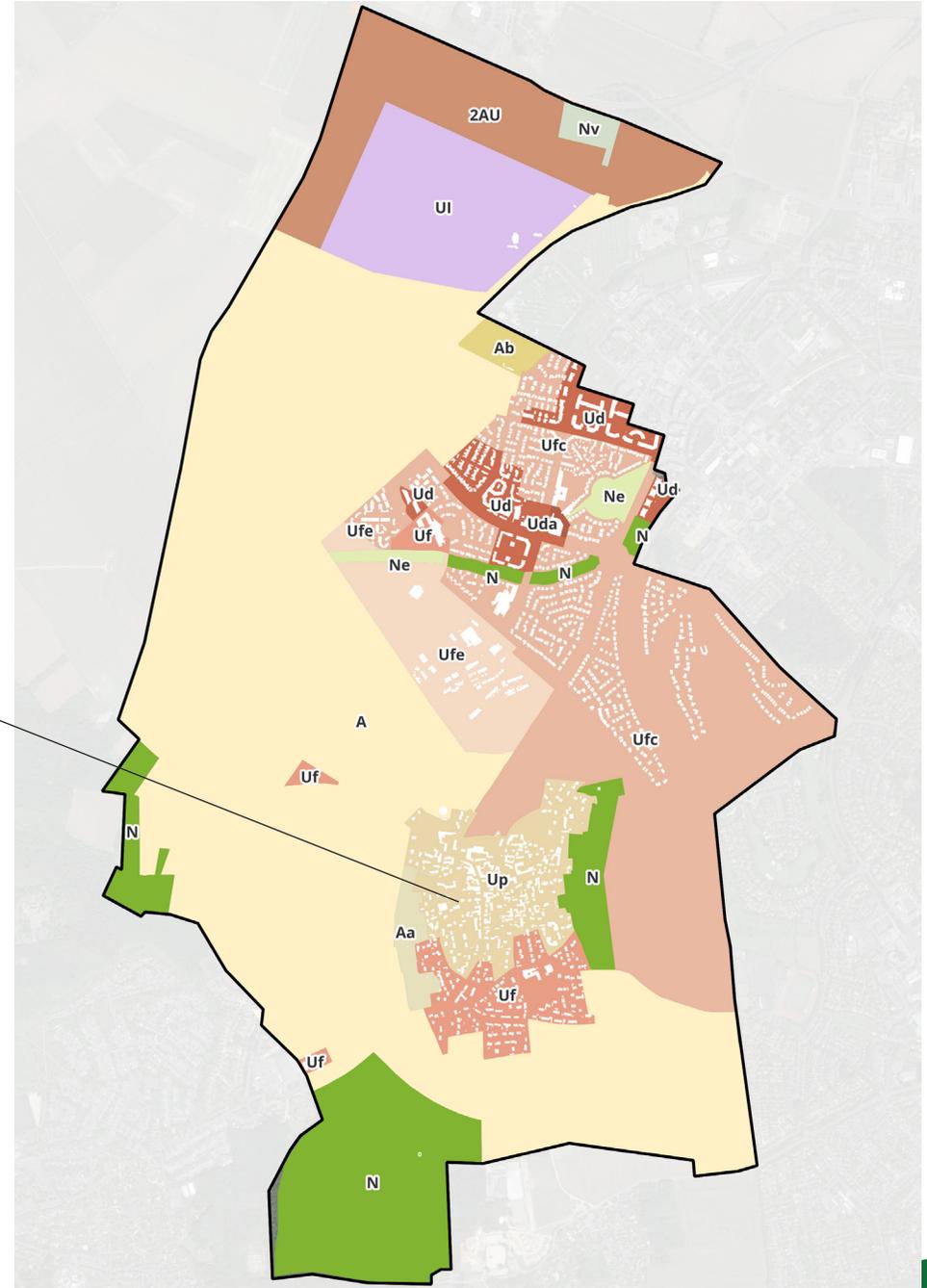


→ | **À chaque parcelle du territoire s'applique un règlement**

1

→ | **Quelle zone ?**
> règlement graphique

UP



→ | **Le règlement écrit donne les règles applicables à chaque zone identifiée sur le règlement graphique**

2 → | **Comment puis-je construire ou faire évoluer ma construction ?**
> règlement écrit

UP

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1 et 2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS, AUTORISÉS SOUS CONDITION

ARTICLE 3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil de clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

Autorisées

Admises sous conditions

Interdites

→ | **Le règlement écrit donne les règles applicables à chaque zone identifiée sur le règlement graphique**

2 → | **Comment puis-je construire ou faire évoluer ma construction ?**
> règlement écrit

UP

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

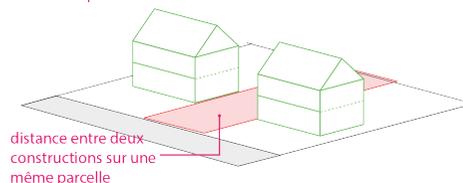
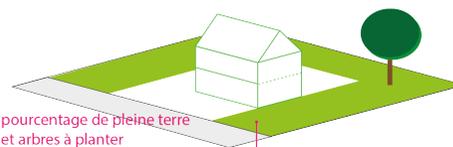
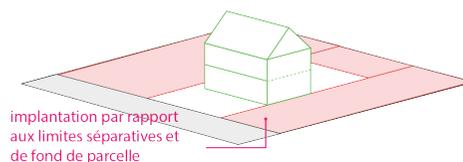
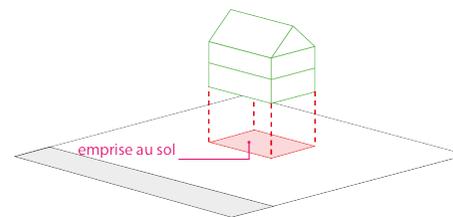
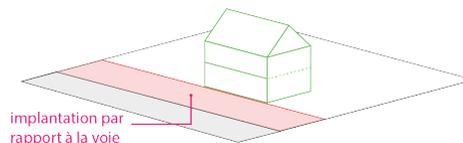
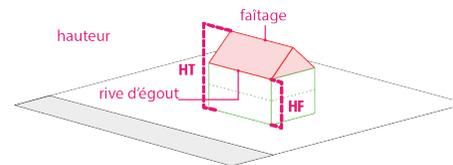
ARTICLE 7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

SECTION III

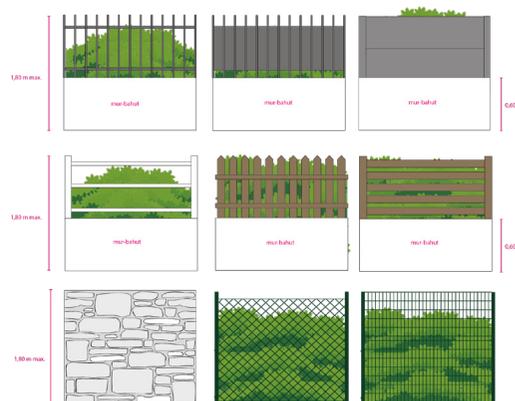
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8
DESSERTÉ PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

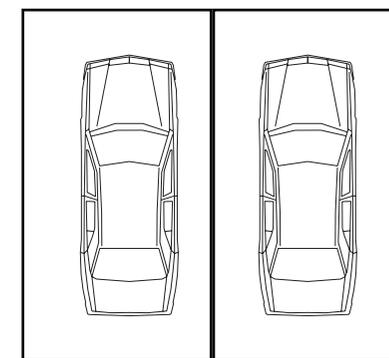
ARTICLE 9
DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX



clôtures



nombre de places de stationnement



→ | **Le règlement sera publié sur le Géoportail de l'Urbanisme pour une consultation des règles à la parcelle**

Courdimanche, 95800



ou rechercher par parcelle

COURDIMANCHE (95183)

Parcelle OF 0212

Fiche détaillée à la parcelle

Afficher la page territoire

DOCUMENTS D'URBANISME ⓘ

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COURDIMANCHE, dont la dernière procédure a été approuvée le **26/09/2019**.

Zone classée **A, Zone agricole**

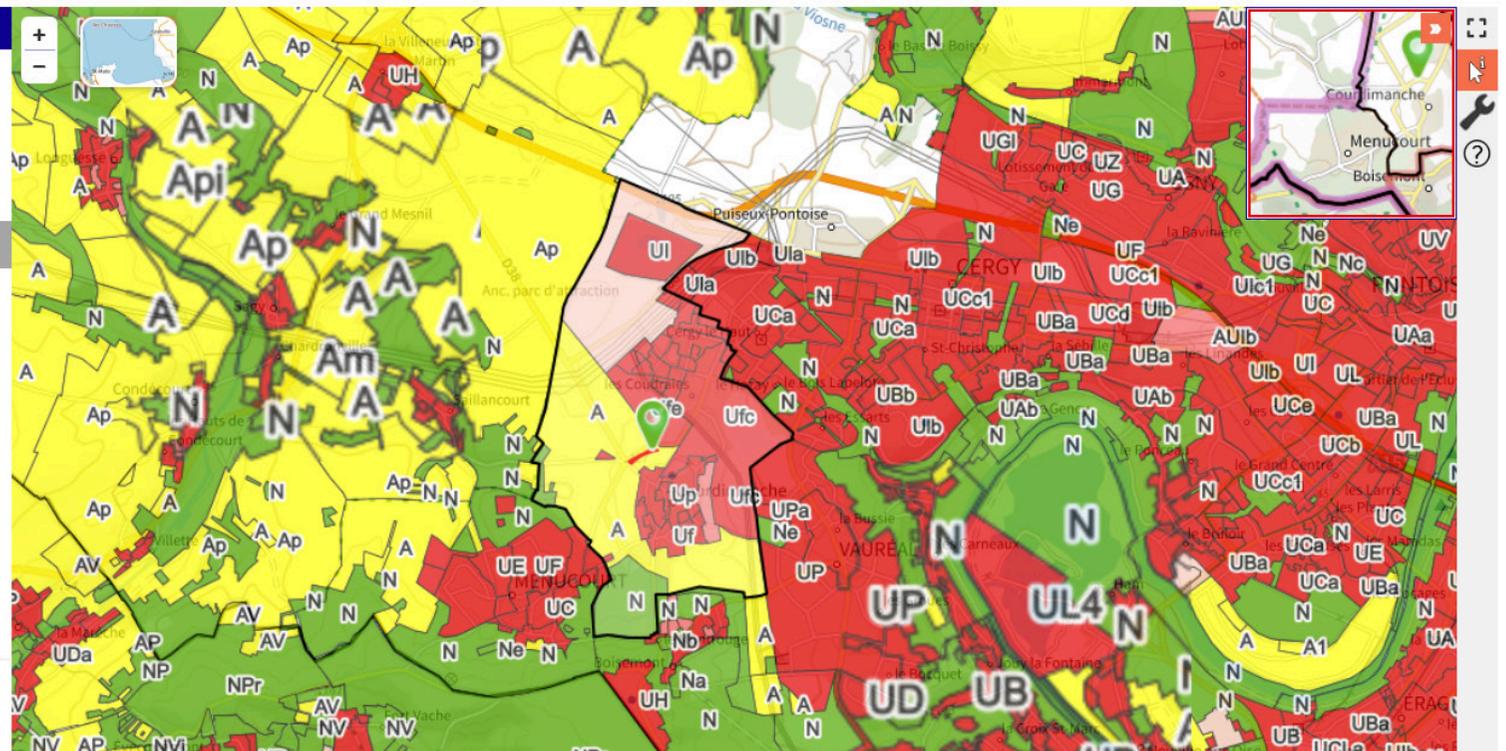
Ensemble des pièces écrites >

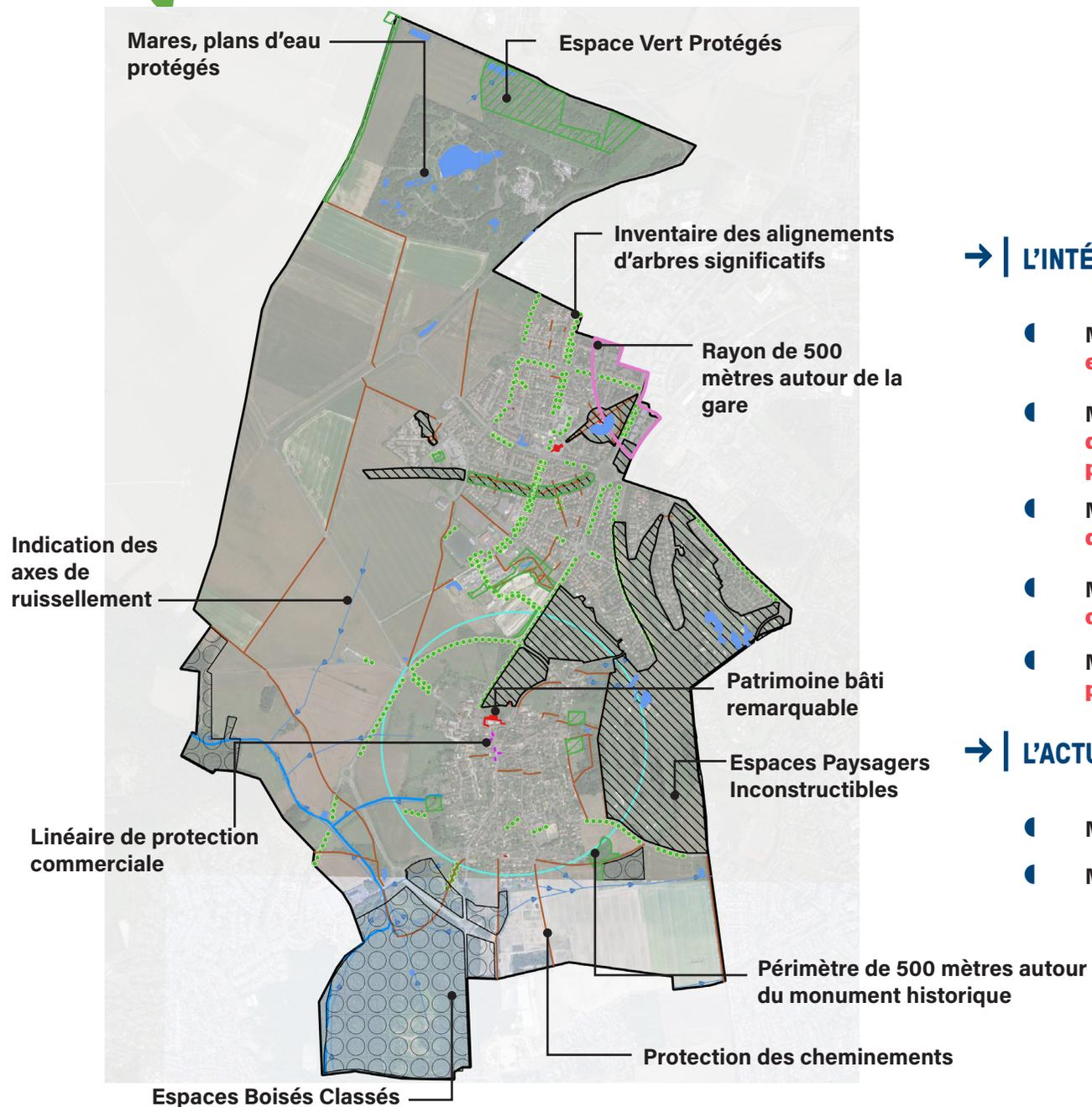
Téléchargez l'archive complète

Plus d'informations

Documents antérieurs

Certaines informations font l'objet de restrictions de visualisation et peuvent ne pas être affichées ici. Voir FAQ.





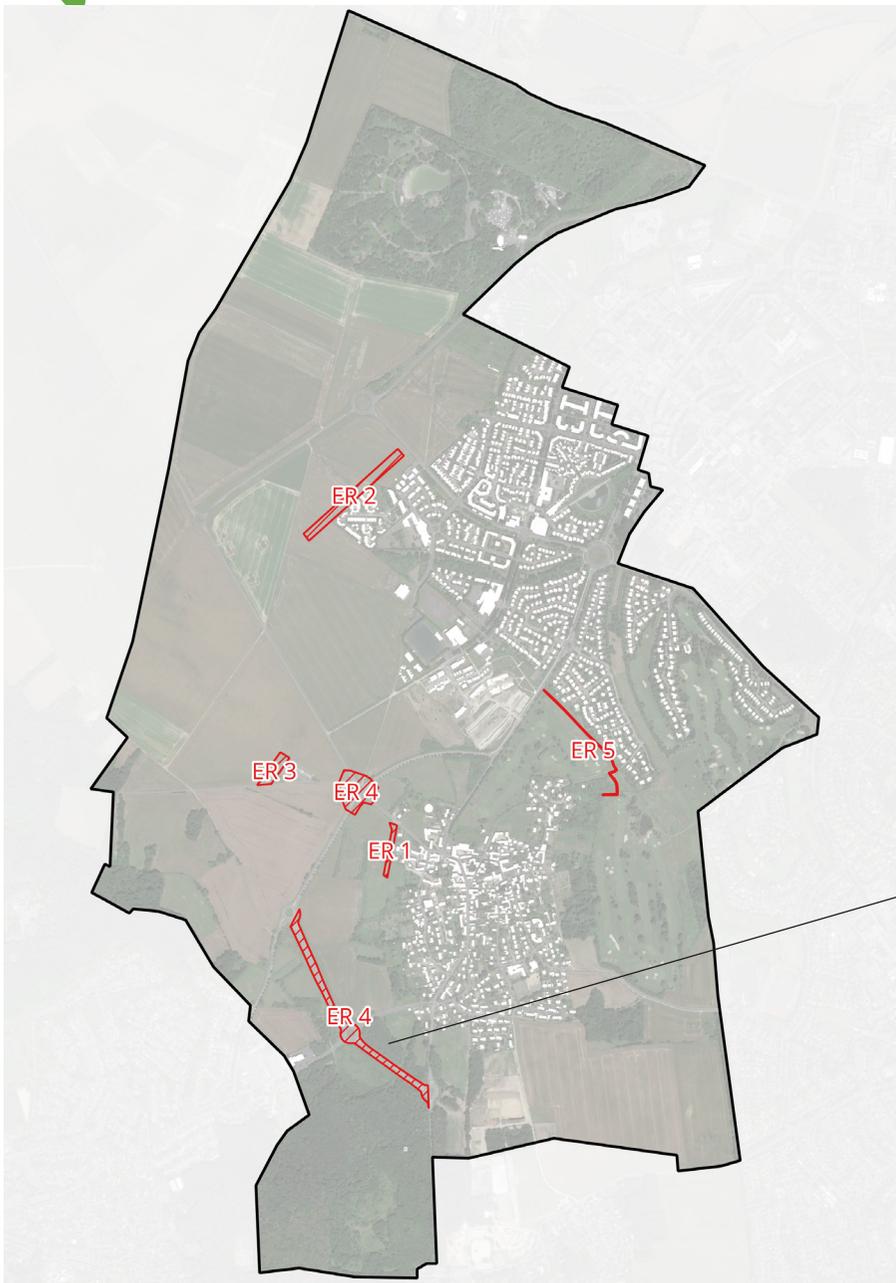
→ | L'INTÉGRATION DE NOUVELLES PRESCRIPTIONS

- Mise en place de prescriptions visant à **préserver le patrimoine bâti emblématique (avec création de fiches)**.
- Mise en place de prescriptions visant à **protéger les alignements d'arbres et espaces paysagers les plus importants en matière de paysage et d'environnement**.
- Mise en place de prescriptions visant à **protéger les mares et plans d'eau** du territoire.
- Mise en place de prescriptions visant à **protéger les principaux chemins et sentiers**.
- Mise en place de prescriptions visant à **préserver les commerces de proximité**

→ | L'ACTUALISATION OU LE MAINTIEN DE CERTAINES PRESCRIPTIONS

- Maintien **des espaces boisés classés**.
- Maintien **des espaces paysagers inconstructibles**.

→ | L'ACTUALISATION DE LA LISTE DES
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



4

EMPLACEMENTS
RÉSERVÉS AU
BÉNÉFICE DE
LA COMMUNE

1

EMPLACEMENT
RÉSERVÉ AU
BÉNÉFICE DU
DÉPARTEMENT

Numero de l'emplacement réservé	Objet	Surface	Bénéficiaire
ER 1	Voie douce	2495 m ²	Commune
ER 2	Voie douce	12148 m ²	Commune
ER 3	Exention cimetièrre	4172 m ²	Commune
ER 4	Aménagement voirie	30263 m ²	Département
ER 5	Voie douce	1795 m ²	Commune

→ UNE RATIONALISATION DE L'ARCHITECTURE DES ZONES



QUATRE FAMILLES DE ZONE



Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones agricoles	Zones naturelles ou forestières

Les différentes zones peuvent faire l'objet de sectorisation pour marquer les différences avec sa zone de référence.

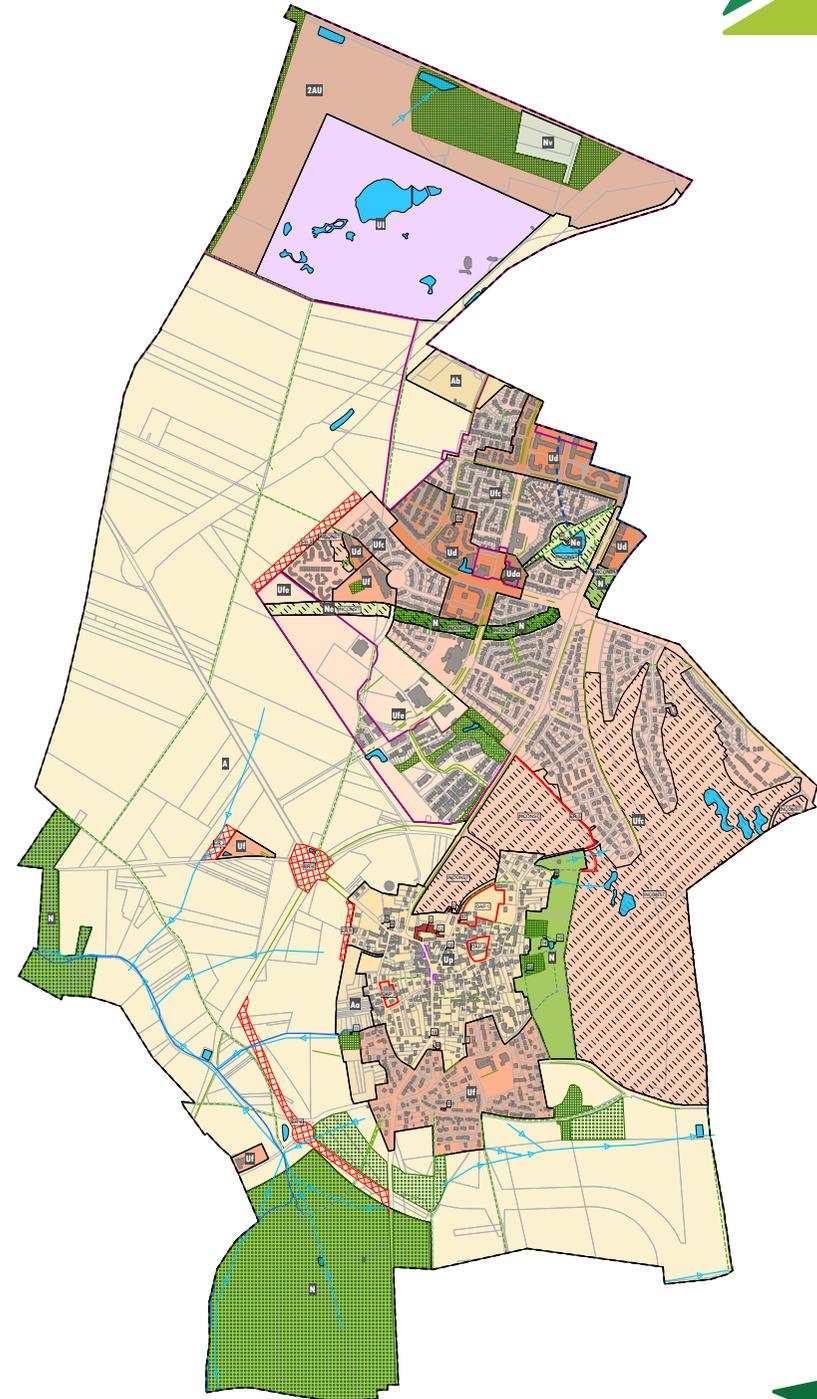


→ | UNE RATIONALISATION DE L'ARCHITECTURE DES ZONES

QUATRE FAMILLES DE ZONE

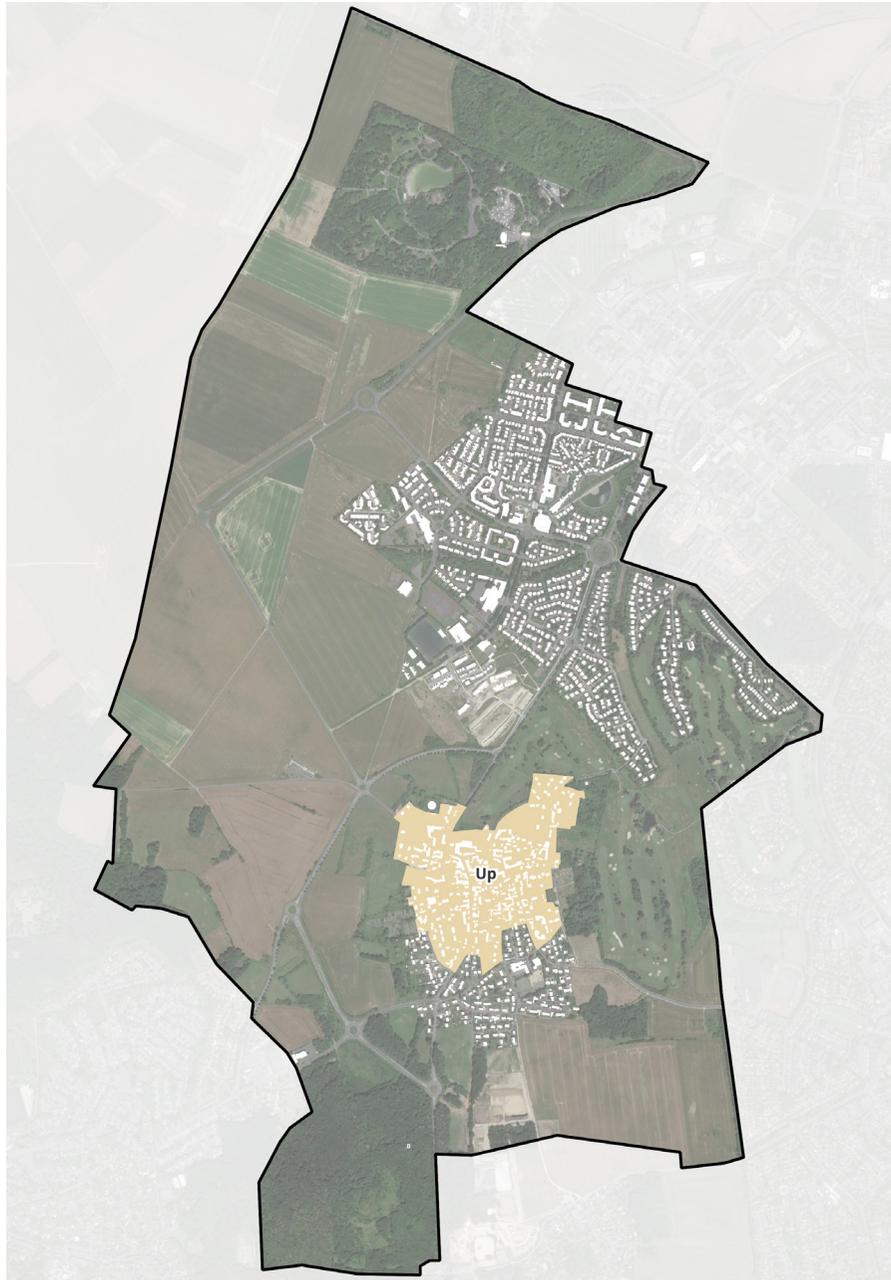
Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones agricoles	Zones naturelles ou forestières

Les différentes zones peuvent faire l'objet de sectorisation pour marquer les différences avec sa zone de référence.



UP

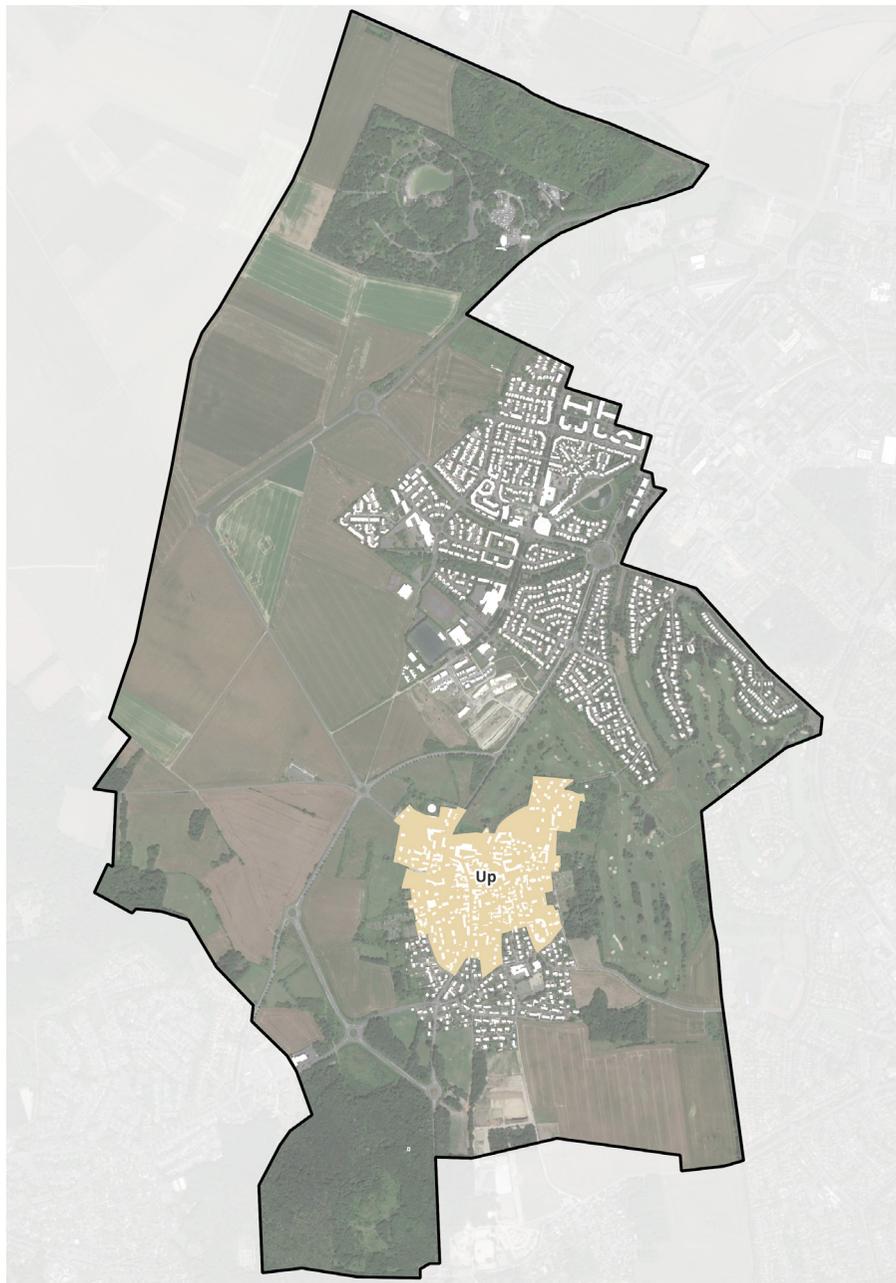
CENTRE ANCIEN



DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil de clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

UP

CENTRE ANCIEN



**Mixité sociale
dans l'habitat**

UP
/

Avant

UP

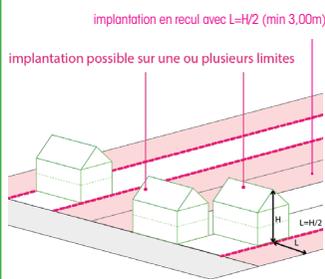
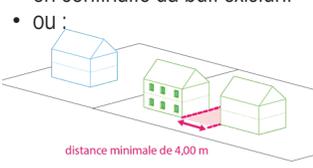
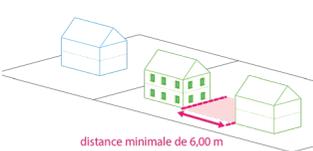
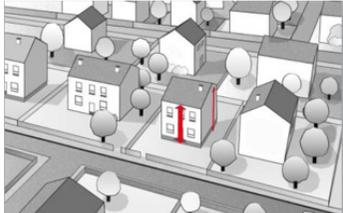
Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- **30% minimum de logements sociaux**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant **12 logements et plus ou plus de 800m² de surface de plancher**, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Après

UP

CENTRE ANCIEN

Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Espaces libres et plantations
<p>UP et UPa</p> <ul style="list-style-type: none"> 70% de la surface de l'emprise foncière, si emprise foncière < à 350 m² 60% de la surface de l'emprise foncière, si emprise foncière entre 350 et 750 m² 50% de la surface de l'emprise foncière, si emprise foncière > à 750 m² <p>UPa : 100% pour les commerces</p>	<p>UP et UPa</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.</p>	<p>UP et UPa</p> <ul style="list-style-type: none"> constitution d'un front bâti sur au moins 2/3 du linéaire de la façade avec une construction ou un mur les autres constructions peuvent être implantées en retrait 	<p>UP et UPa</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions peuvent être implantées en limite ou observer un recul de 2 m min. 	<p>UP et UPa</p> <ul style="list-style-type: none"> en continuité du bâti existant recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée (min 3 m) si baie recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus basse (min 2 m) si mur aveugle 	<p>UP et UPa</p> <ul style="list-style-type: none"> pas de % d'espaces de pleine terre ou de surface éco-aménageables exigé
<p>UP</p> <ul style="list-style-type: none"> 70% de la surface de l'emprise foncière, si emprise foncière < à 350 m² 60% de la surface de l'emprise foncière, si emprise foncière entre 350 et 750 m² 50% de la surface de l'emprise foncière, si emprise foncière > à 750 m² 	<p>UP</p> <ul style="list-style-type: none"> max 12 m au faîtage, max 9 m à l'égout ou l'acrotère 	<p>UP</p> <ul style="list-style-type: none"> à l'alignement des voies en retrait de min 3 m par rapport aux voies avec reconstitution de l'alignement par un mur et végétalisation de la bande de retrait 	<p>UP</p> <p>implantation en recul avec $L=H/2$ (min 3,00m)</p> <p>implantation possible sur une ou plusieurs limites</p> 	<p>UP</p> <ul style="list-style-type: none"> en continuité du bâti existant ou :  <p>distance minimale de 4,00 m</p>  <p>distance minimale de 6,00 m</p>	<p>UP</p> <p>Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 0,2 pour les unités foncières inférieures à 350 m² ; 0,3 pour les unités foncières comprises entre 350 et 750 m² ; 0,4 pour les unités foncières supérieures à 750 m². <p>soit avec 100% de pleine terre, soit au moins 2/3 en pleine terre + éco-aménageable</p>
					

Avant

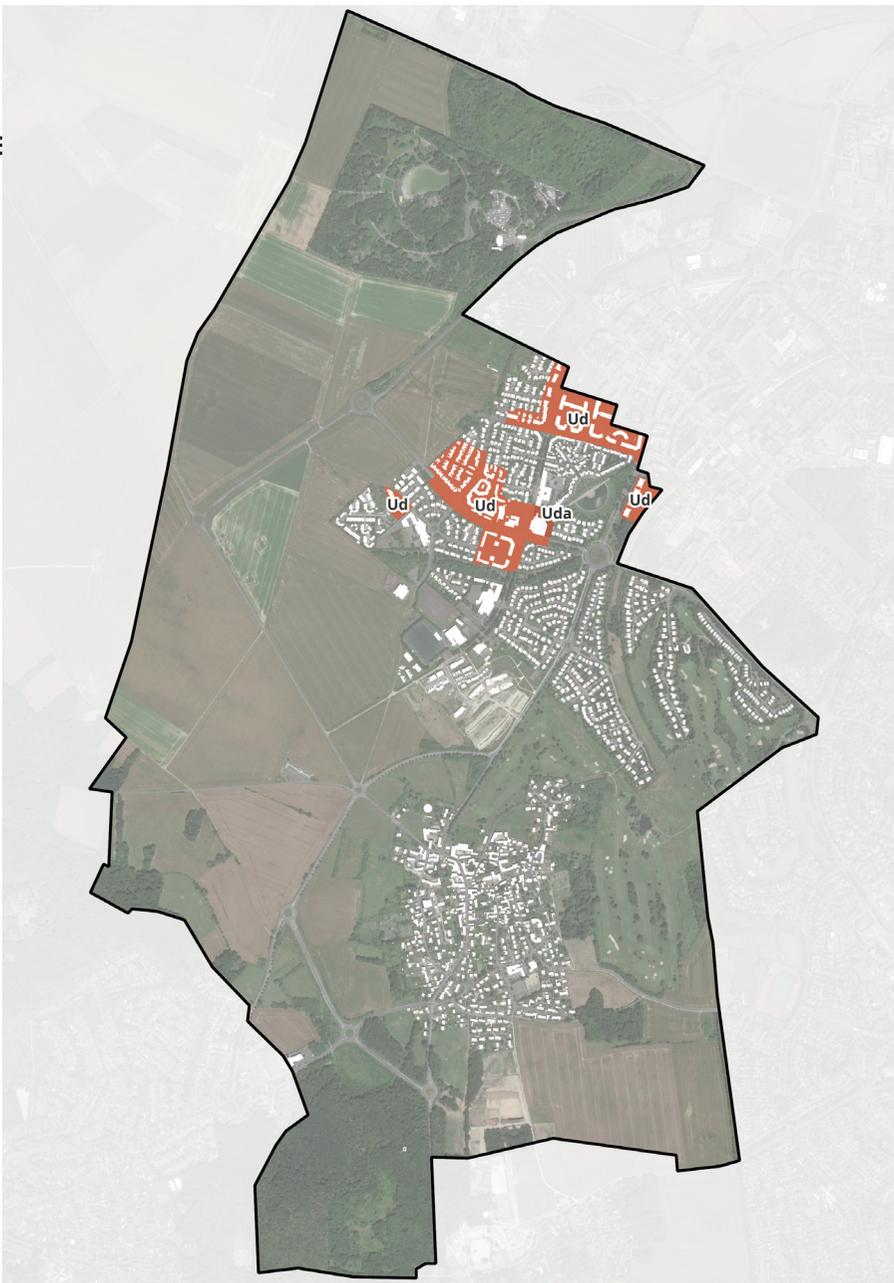
Après

UD

RÉSIDENTIEL DENSE

UDA

CENTRE
COMMERCIAL
LOUVIÈRE



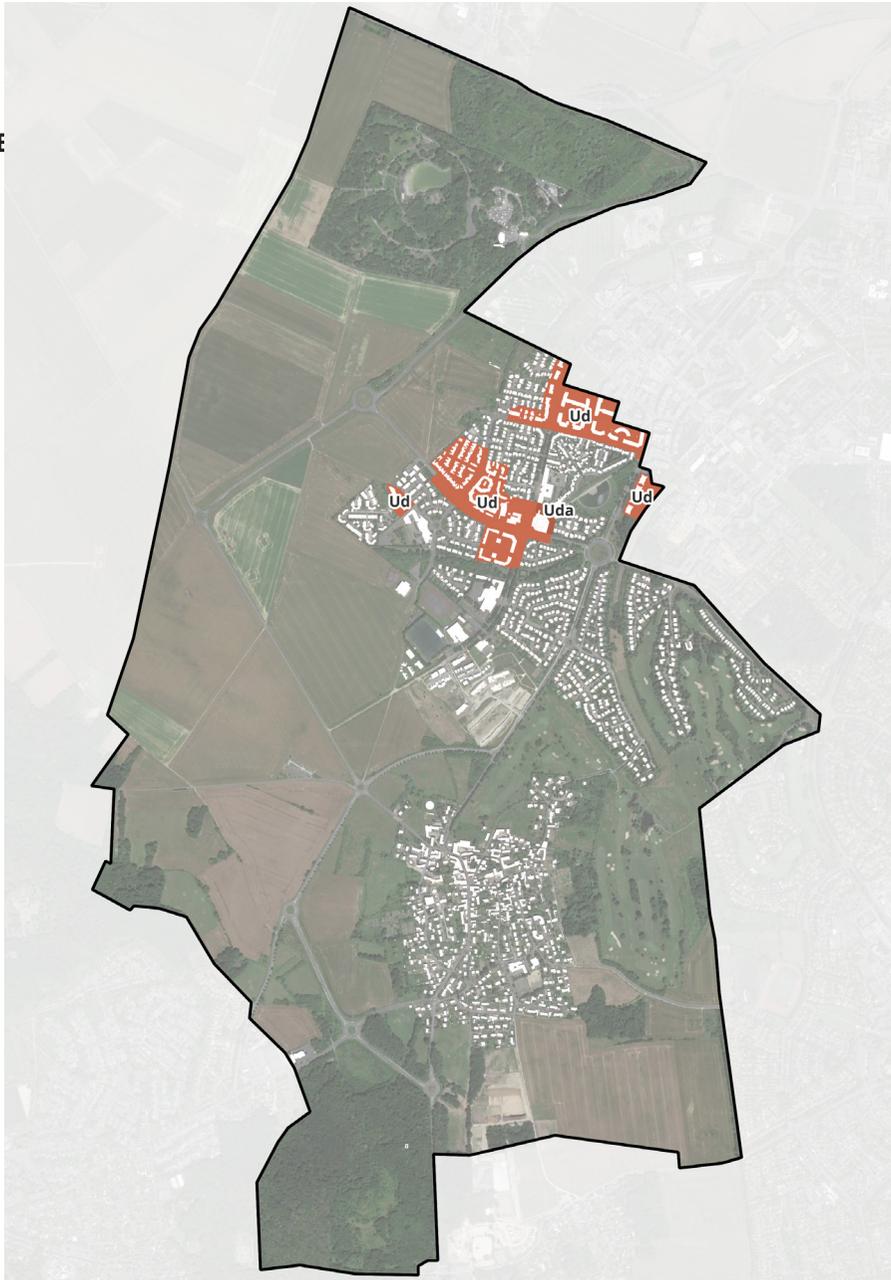
DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISSIBLES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			Red
Exploitation forestière			Red
HABITATION			
Logement	Green		
Hébergement	Green		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		Orange	
Restauration		Orange	
Commerce de gros			Red
Activités de services avec accueil de clientèle		Orange	
Hôtels		Orange	
Autres hébergements touristiques		Orange	
Cinéma		Orange	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			Red
Entrepôt			Red
Bureau			Red
Centre de congrès et d'exposition			Red
Cuisine dédiée à la vente en ligne			Red
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Green		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Green		
Établissements d'enseignement	Green		
Établissements de santé et d'actions sociales	Green		
Salle d'art et de spectacles	Green		
Équipements sportifs	Green		
Lieux de culte	Green		
Autres équipements recevant du public			Red

UD

RÉSIDENTIEL DENSE

UDA

CENTRE
COMMERCIAL
LOUVIÈRE



Mixité sociale
dans l'habitat

UD
/

Avant

UD et UDa

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- **30% minimum de logements sociaux**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant **12 logements et plus ou plus de 800m² de surface de plancher**, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

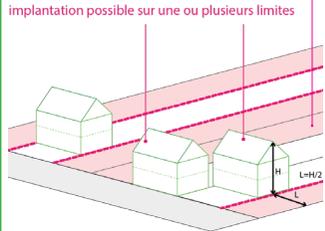
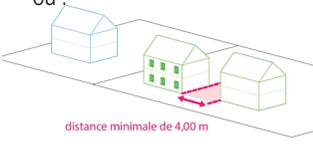
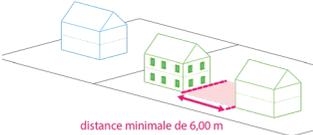
Après

UD

UDA

RÉSIDENTIEL DENSE

CENTRE COMMERCIAL LOUVIÈRE

Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Espaces libres et plantations
<p>UD</p> <ul style="list-style-type: none"> - 65% max. de la surface de l'emprise foncière <p>UDb : 100% pour les commerces</p>	<p>UD</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.</p> <p>UDa et UDb</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres.</p>	<p>UD</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'alignement des voies • en retrait de min 4 m par rapport aux voies 	<p>UD</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions peuvent être implantées en limite ou observer un recul de 2 m min. 	<p>UD</p> <ul style="list-style-type: none"> • en continuité du bâti existant • recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée (min 3 m) si baie • recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus basse (min 2 m) si mur aveugle 	<p>UD</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas de % d'espaces de pleine terre ou de surface écoaménageables exigé
<p>UD</p> <ul style="list-style-type: none"> - 70% max. de la surface de l'emprise foncière <p>UDa : 100% pour les commerces</p>	<p>UD et UDa</p> <ul style="list-style-type: none"> • max 15 m au faîtage, • max 12 m à l'égout ou l'acrotère <p>ZAC Sainte Apolline</p> <ul style="list-style-type: none"> • max 18 m au faîtage, 	<p>UD et UDa</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'alignement des voies • en retrait de min 4 m par rapport aux voies 	<p>UD et UDa</p> <p>implantation en recul avec $L=H/2$ (min 3,00m)</p> <p>implantation possible sur une ou plusieurs limites</p> 	<p>UD et UDa</p> <ul style="list-style-type: none"> • en continuité du bâti existant • ou :  <p>distance minimale de 4,00 m</p>  <p>distance minimale de 6,00 m</p>	<p>UD et UDa</p> <p>Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,2.</p> <p>soit avec 100% de pleine terre, soit au moins 2/3 en pleine terre + éco-aménageable</p> 

Avant

Après

UF

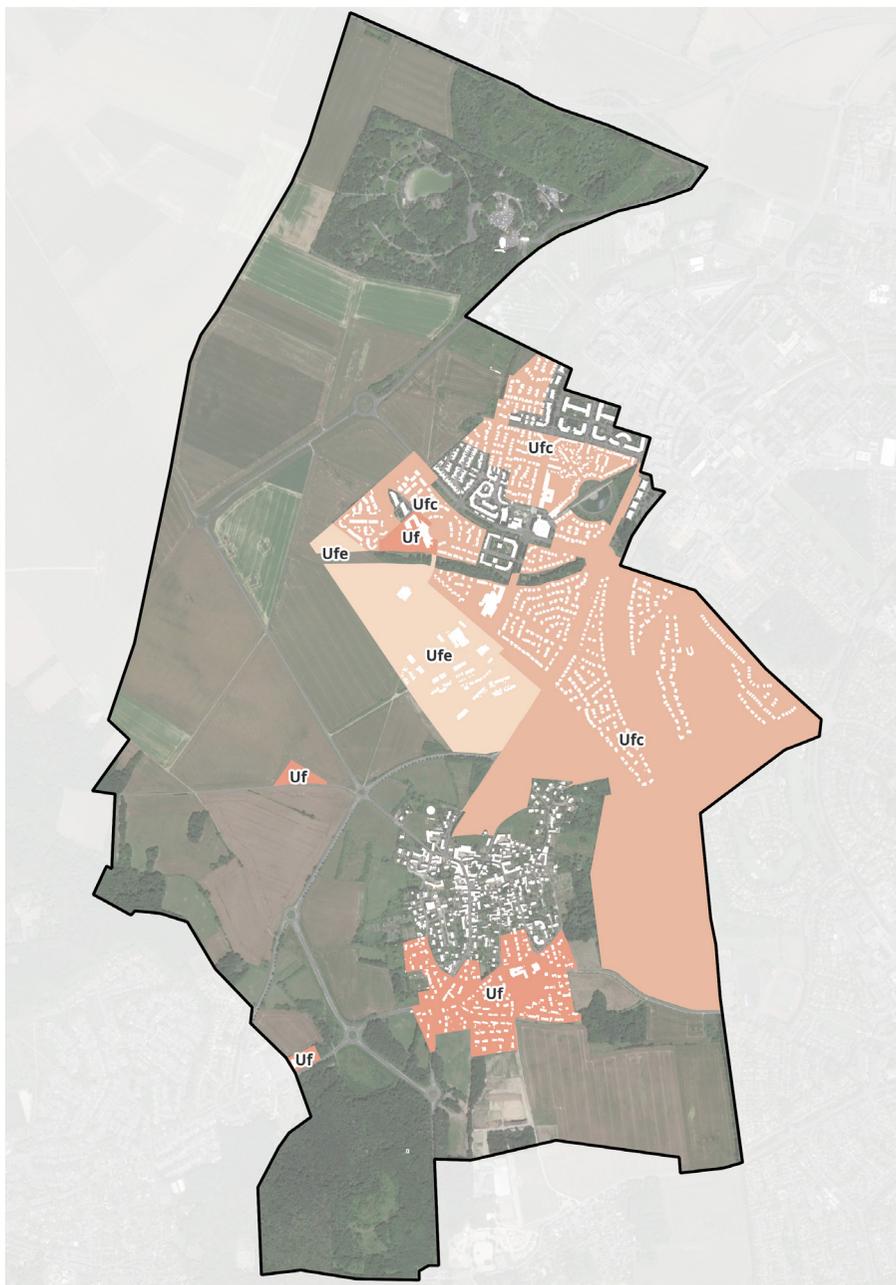
RÉSIDENTIEL DIFFUS

Ufc

RÉSIDENTIEL
OPÉRATIONS
D'ENSEMBLE

Ufe

ZAC DU
BOIS D'ATON



DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISSIBLES SUSCRIPTIONS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil de clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

UF

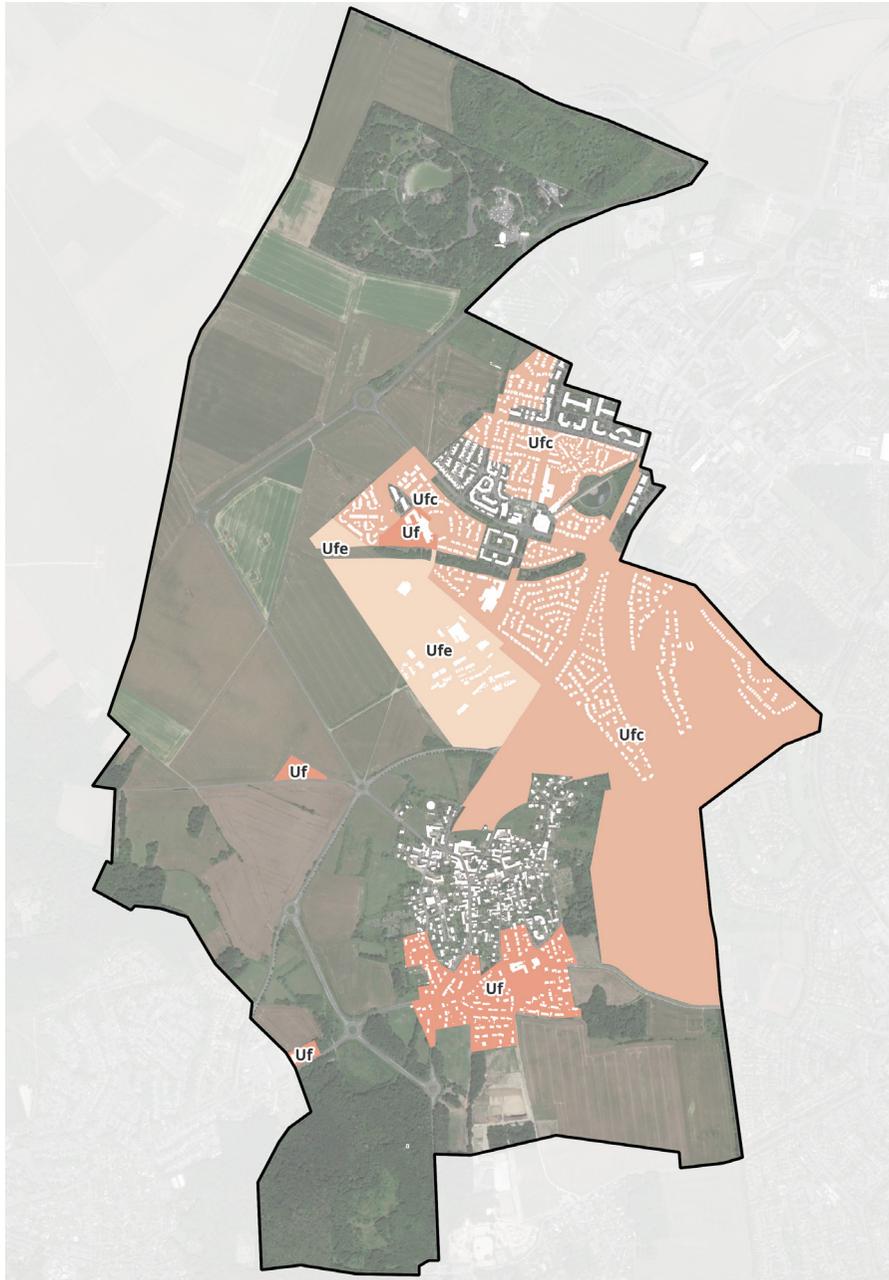
RÉSIDENTIEL DIFFUS

Ufc

RÉSIDENTIEL
OPÉRATIONS
D'ENSEMBLE

Ufe

ZAC DU
BOIS D'ATON



Mixité sociale
dans l'habitat

UF
/

Avant

UF

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- **30% minimum de logements sociaux**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant **12 logements et plus ou plus de 800m² de surface de plancher**, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Après

UF

RÉSIDENTIEL DIFFUS

UFc

RÉSIDENTIEL OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

UFe

ZAC DU BOIS D'ATON

Emprise au sol des constructions

UF

• **40% max.** de la surface de l'emprise foncière

UFd et UFe

• **50% max.** de la surface de l'emprise foncière

Hauteur maximale des constructions

UF

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres**.
> porté à **15 mètres pour les hôtels et restaurants**

UFe

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **R+2**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UF

- à l'**alignement** des voies
- en **retrait de min 4 m** par rapport aux voies

UFe

• **non réglementé**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UF

- les constructions peuvent être implantées **en limite** ou observer un **recul de 2 m min.**
- En limite de **zone A** recul min **4 mètres**

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété

UF

- en continuité du bâti existant
- **recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée** (min 3 m) si baie
- **recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus basse** (min 2 m) si mur aveugle

Espaces libres et plantations

UF

- **pas de %** d'espaces de pleine terre ou de surface éco-aménageables exigé

UF

• **50% max.** de la surface de l'emprise foncière

UFe

• **60% max.** de la surface de l'emprise foncière

UF

- max **9 m** au faîtage,
- max **7 m** à l'égout ou l'acrotère

UF

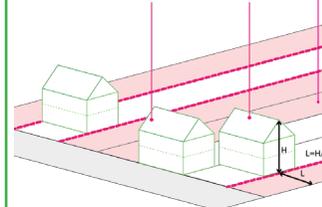
- à l'**alignement** des voies
- en **retrait de min 4 m** par rapport aux voies

UFe

• **non réglementé**

UF

implantation en recul avec $L=H/2$ (min 3,00m)
implantation possible sur une ou plusieurs limites



- En limite de **zone A** recul min **4 mètres**

UF

- en continuité du bâti existant
- ou :



- En limite de **zone A** recul min **4 mètres**

UF

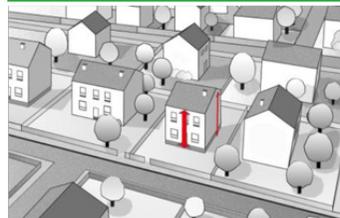
Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à **0,4**.

soit avec **40% de pleine terre**, soit au moins **2/3 en pleine terre + éco-aménageable**.

UFe

Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à **0,3**.

soit avec **30% de pleine terre**, soit au moins **2/3 en pleine terre + éco-aménageable**.



UI

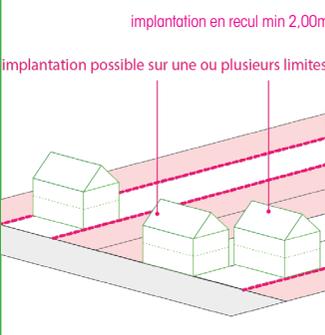
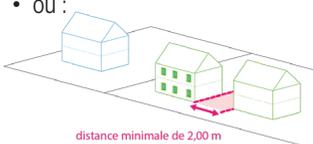
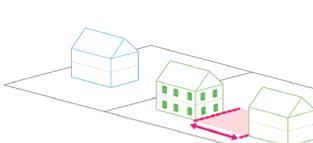
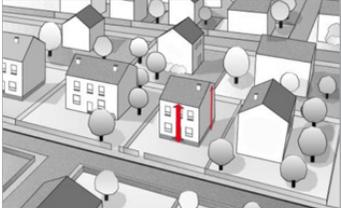
SITE MIRAPOLIS



DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISSIBLES SUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			Red
Exploitation forestière			Red
HABITATION			
Logement		Orange	
Hébergement	Green		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	Green		
Restauration	Green		
Commerce de gros			Red
Activités de services avec accueil de clientèle	Green		
Hôtels	Green		
Autres hébergements touristiques	Green		
Cinéma	Green		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			Red
Entrepôt		Orange	
Bureau		Orange	
Centre de congrès et d'exposition		Orange	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			Red
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Red
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Green		
Établissements d'enseignement			Red
Établissements de santé et d'actions sociales			Red
Salle d'art et de spectacles	Green		
Équipements sportifs	Green		
Lieux de culte			Red
Autres équipements recevant du public		Orange	

UI

SITE MIRAPOLIS

Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Espaces libres et plantations
<p>UI</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% max. de la surface de l'emprise foncière 	<p>UI</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres</p>	<p>UI</p> <ul style="list-style-type: none"> en retrait de min 6 m par rapport aux voies 	<p>UI</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions peuvent être implantées en limite ou observer un recul de 2 m min. En limite de zone 2AU recul min 6 mètres 	<p>UI</p> <ul style="list-style-type: none"> en continuité du bâti existant recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée (min 3 m) si baie recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus basse (min 2 m) si mur aveugle 	<p>UI</p> <ul style="list-style-type: none"> pas de % d'espaces de pleine terre ou de surface éco-aménageables exigé
<p>UI</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% max. de la surface de l'emprise foncière 	<p>UI</p> <ul style="list-style-type: none"> la hauteur totale des constructions ne peut excéder 15 m 	<p>UI</p> <ul style="list-style-type: none"> en retrait de min 6 m par rapport aux voies 	<p>UI</p> <p>implantation en recul min 2,00m</p> <p>implantation possible sur une ou plusieurs limites</p> 	<p>UI</p> <ul style="list-style-type: none"> en continuité du bâti existant ou :  <p>distance minimale de 2,00 m</p>  <p>distance minimale de 3,00 m</p>	<p>UI</p> <p>Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,6.</p> <p>soit avec 60% de pleine terre, soit au moins 2/3 en pleine terre + éco-aménageable.</p>
					

Avant

Après

2AU

URBANISATION À
LONG TERME

**Zone d'urbanisation future nécessitant
une modification du PLU pour son
ouverture à l'urbanisation**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

A

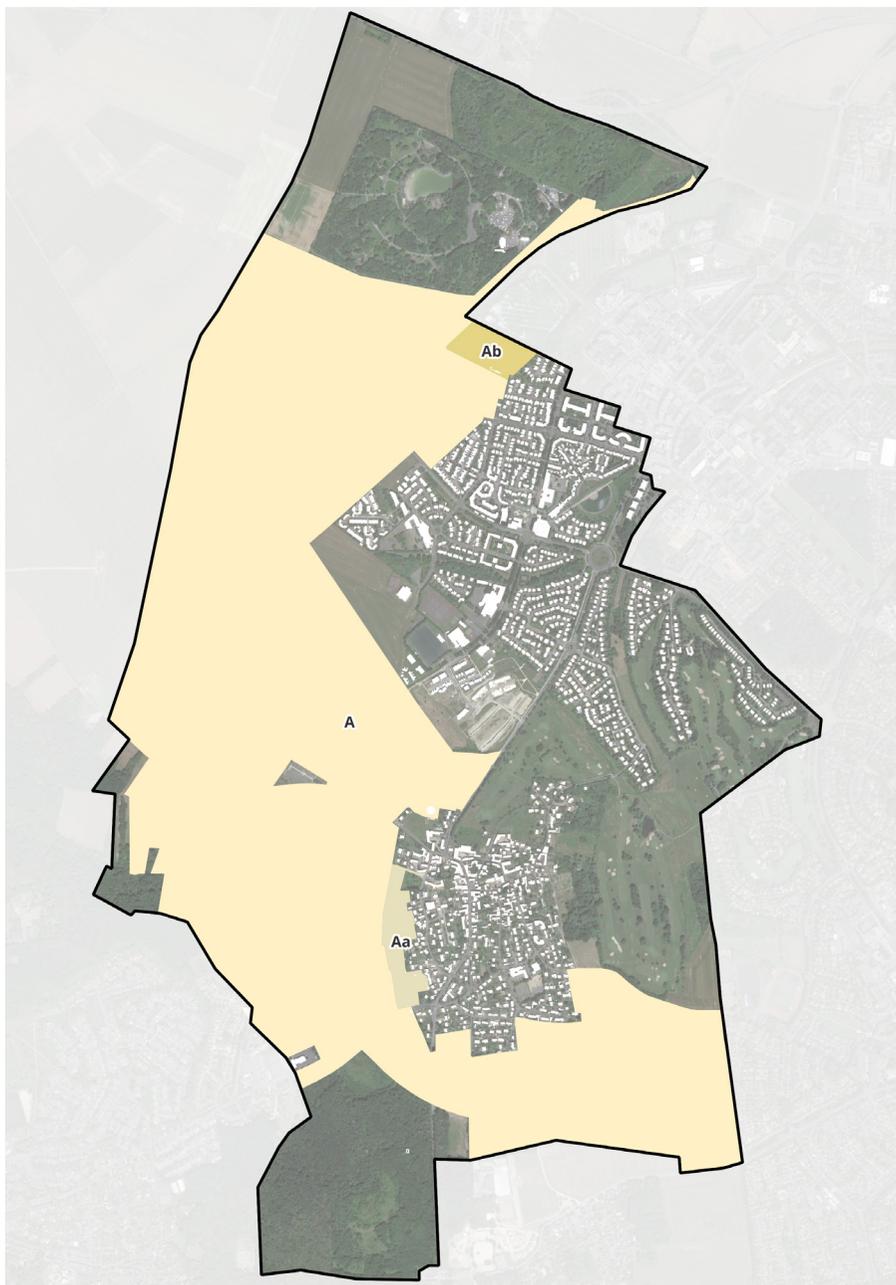
ZONE AGRICOLE

Aa

JARDINS CULTIVÉS

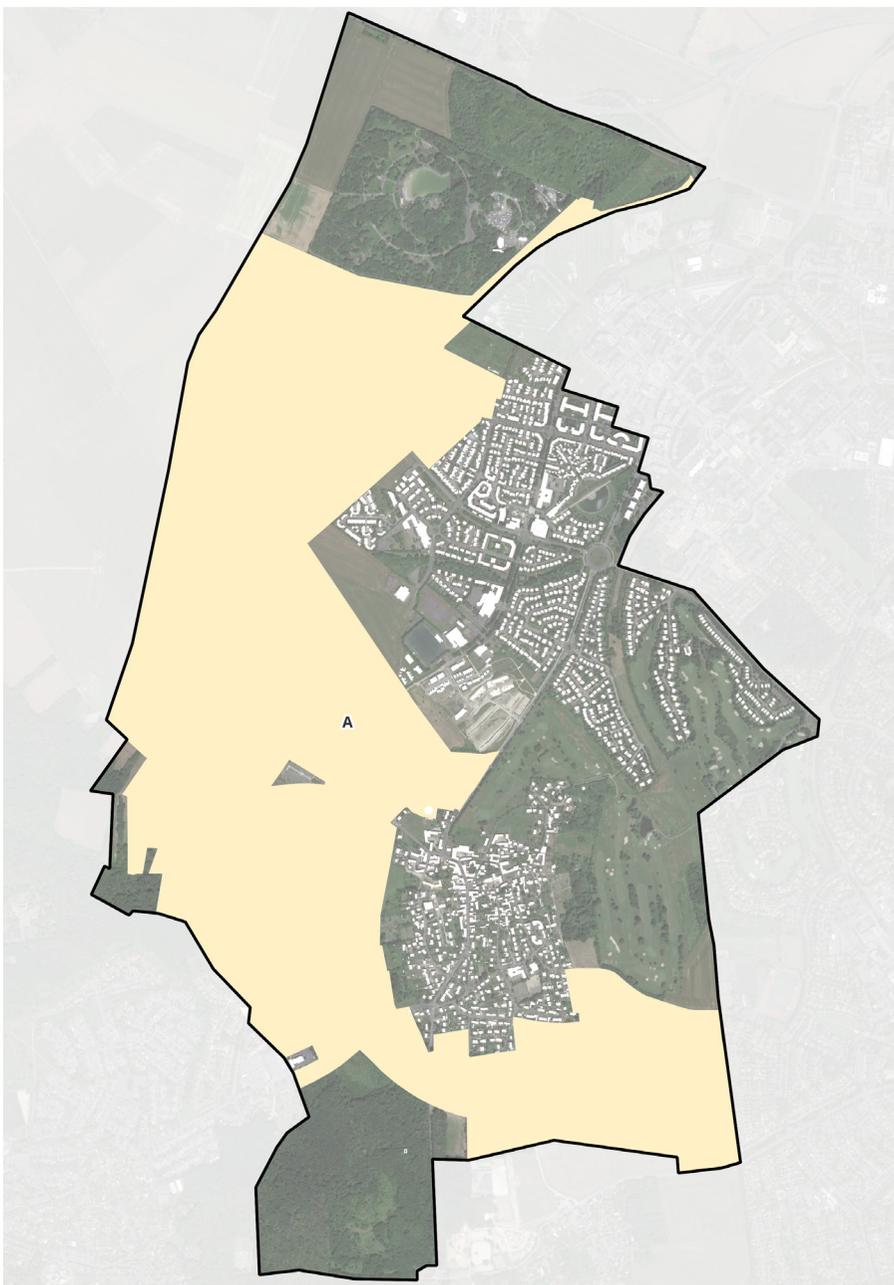
Ab

AGRIVOLATIQUE



A

ZONE AGRICOLE



Constructions et installations autorisées sous conditions

- Les constructions et installations nouvelles **nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières**.
- Les constructions à usage **d'habitation** ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et **nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière** ;
 - et qu'elles soient **réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation** en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
 - et que ces constructions soient implantées :
 - en priorité, **sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti** (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
 - ou **à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation**, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
 - et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole.
- La **rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée** et limitée des **constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole** et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, max 30m² et 30% de l'emprise au sol de la construction existante.
- **EICSP** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Aa

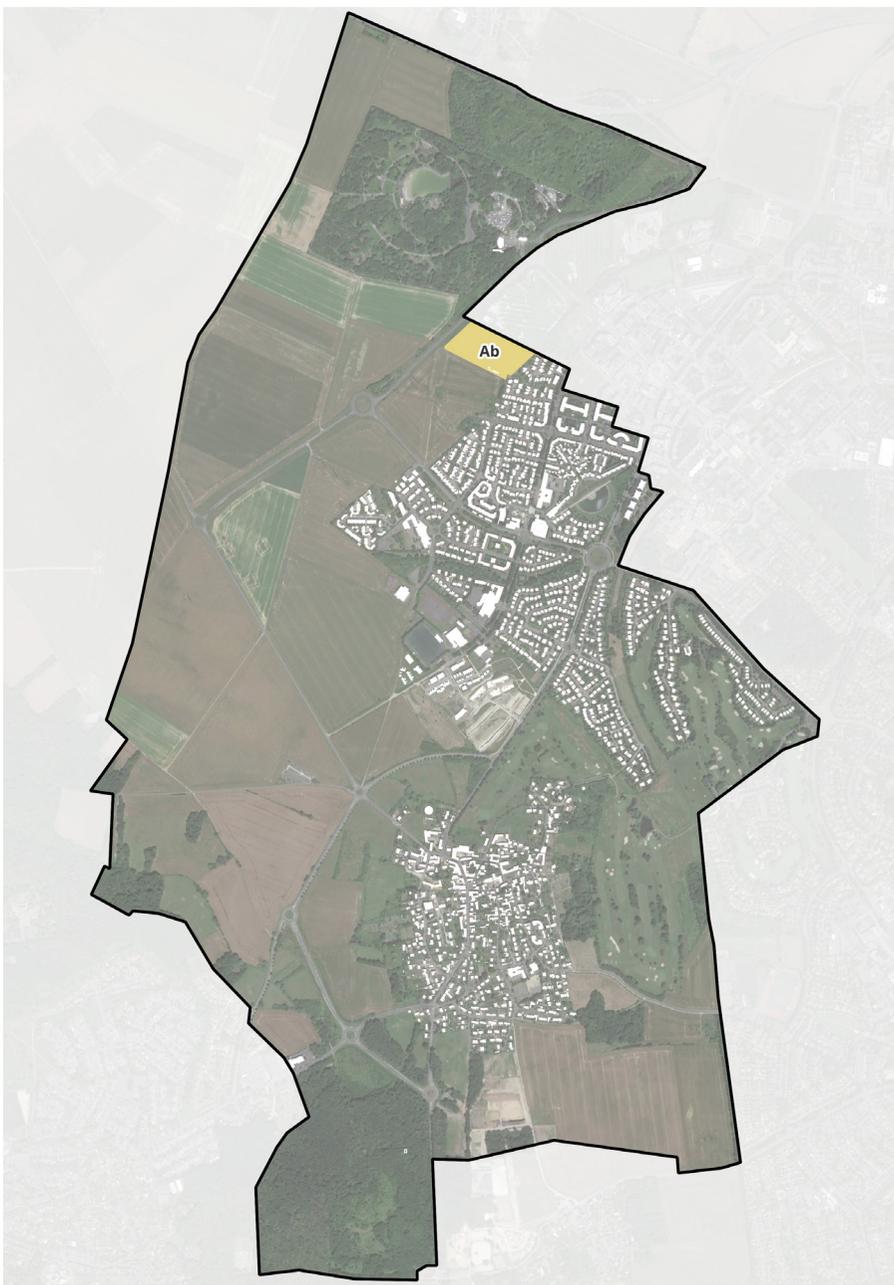
JARDINS CULTIVÉS

**Constructions et installations autorisées sous conditions**

- La **rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes** et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle ne soit pas de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques, qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine
- Les **annexes** dans la limite de :
 - **un abri de jardin** par unité foncière, sous réserve d'être démontable et d'avoir une emprise au sol de 9 m² maximum ;
 - **un garage** par unité foncière, sous réserve d'avoir une emprise au sol de 20 m² maximum.
- **EICSP**

AB

AGRIVOLTAÏQUE



Constructions et installations
autorisées sous conditions

- Les **équipements d'intérêt collectifs et services publics**, sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à une **activité agrivoltaïque**.

A

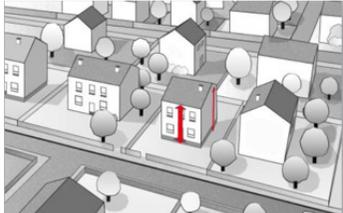
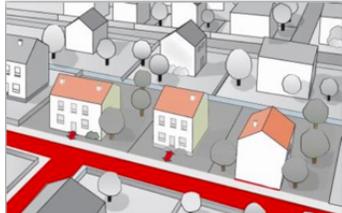
ZONE AGRICOLE

Aa

JARDINS CULTIVÉS

Ab

AGRIVOLATIQUE

Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Espaces libres et plantations
<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • en retrait d'au moins 6m par rapport aux voies 	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • en retrait d'au moins 6m par rapport aux limites séparatives 	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé
<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • max 12 m (hauteur totale) 	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • en retrait d'au moins 6m par rapport aux voies 	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • en retrait d'au moins 6m par rapport aux limites séparatives 	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé
					

Avant

Après

04 LES ZONES NATURELLES

N

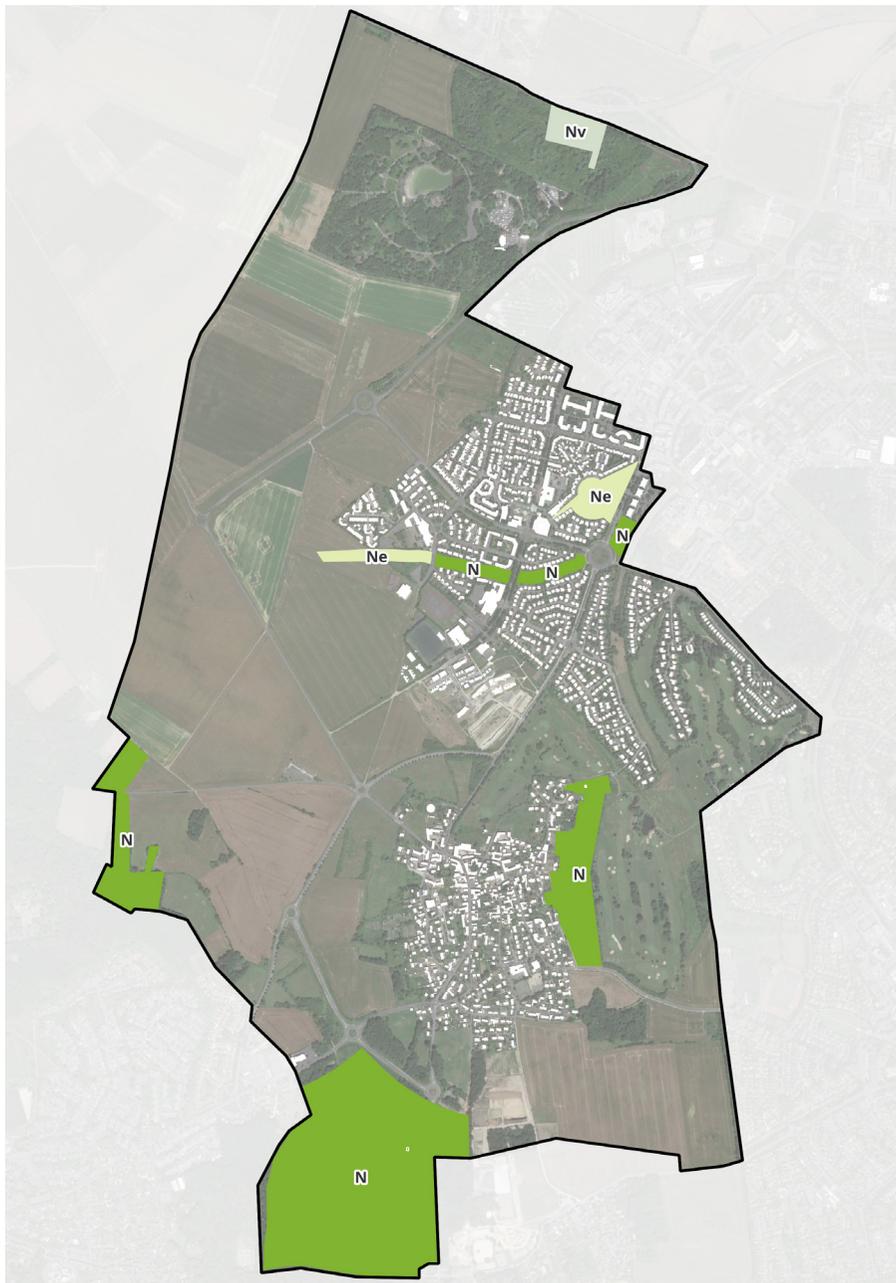
ZONE NATURELLE

Ne

ÉQUIPEMENTS DE
PLEIN AIR

Nv

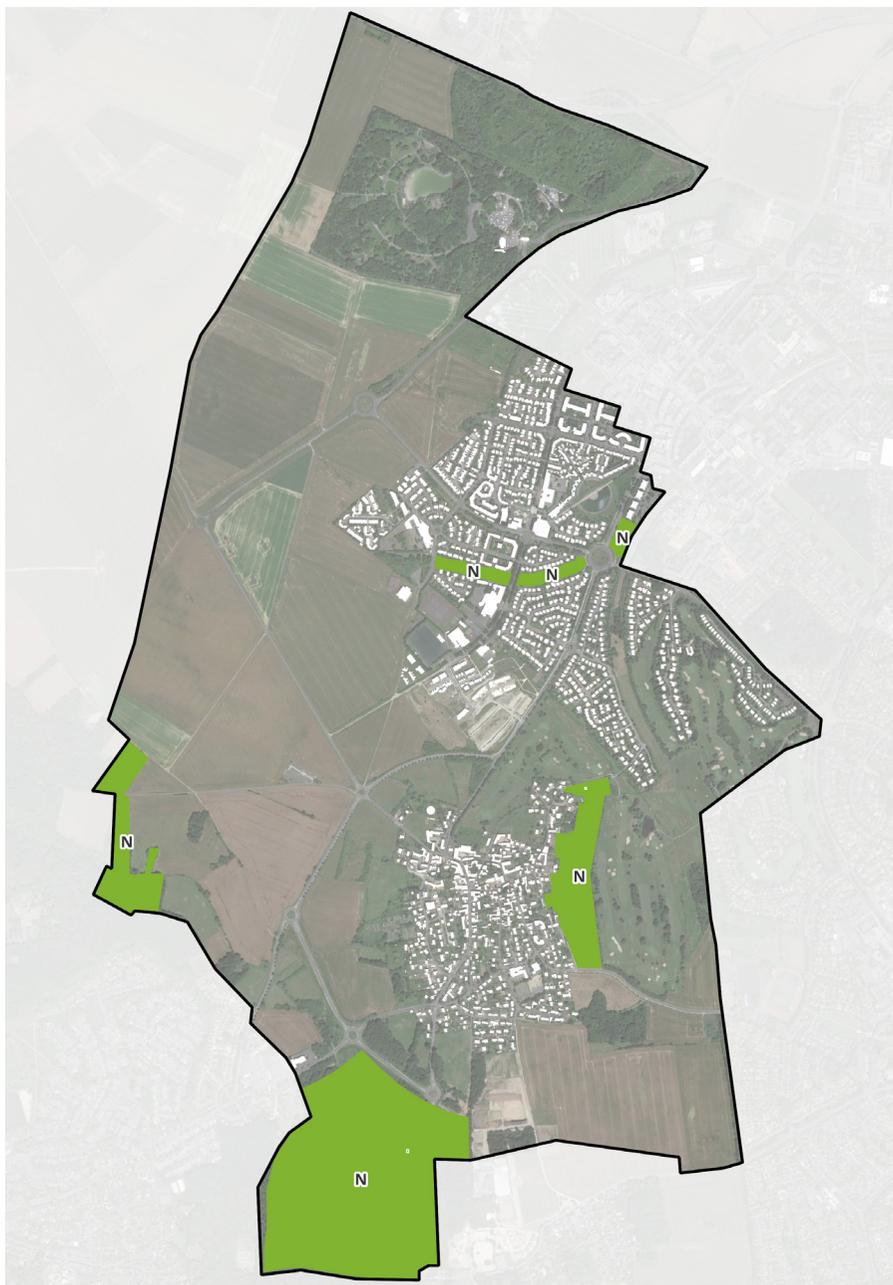
AIRE GDV



04 LES ZONES NATURELLES

N

ZONE NATURELLE



Constructions et installations
autorisées sous conditions

N (hors Ne et Nv)

- Les constructions et installations nouvelles **nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières**
- Les constructions à usage **d'habitation** ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et **nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière** ;
 - et qu'elles soient **réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation** en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
 - et que ces constructions soient implantées :
 - en priorité, **sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti** (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
 - ou **à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation**, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
 - et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole
- La **rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée** et limitée des **constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole** et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, max 30m² et 30% de l'emprise au sol de la construction existante.
- **EICSP** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

04 LES ZONES NATURELLES

NE

ÉQUIPEMENTS DE
PLEIN AIR



Constructions et installations
autorisées sous conditions

- **EICSP** dès lors qu'elles sont **en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques, ou toute autre installation et aménagement liés aux mobilités douces et de loisirs** sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.
- Les **aires de jeux et de sports** constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé.
- La réalisation des **aires de stationnement** est autorisée sous conditions d'une bonne intégration au site et d'une mise en œuvre adaptée.

Nv

AIRE GDV



**Constructions et installations
autorisées sous conditions**

- Les installations, ouvrages, travaux, aménagement et constructions **nécessaires à l'accueil des gens du voyage** sont autorisés
- EICSP

N

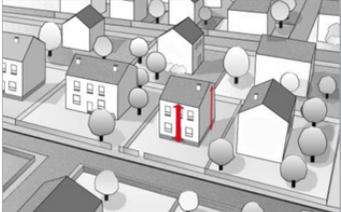
ZONE NATURELLE

NE

ÉQUIPEMENTS DE PLEIN AIR

Nv

AIRE GDV

Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Espaces libres et plantations
<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé
<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> • max 12 m (hauteur totale) 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> • non réglementé
					

Avant

Après



LA CONCERTATION

Je participe !

DESSINONS ENSEMBLE LE COURDIMANCHE DE DEMAIN

Pendant toute la durée des études, nous mettons à disposition des Courdimanchoises et des Courdimanchois plusieurs supports de concertation pour entendre leurs voix (cf. encart ci-dessous).

Nous comptons sur votre participation pour dessiner, ensemble, notre projet communal et définir ce que l'on souhaite pour notre commune de demain.



Informez-vous et participez

Vous pouvez également écrire :

- Des **articles dans le Courdi'mag**
- Une **exposition publique évolutive** disponible en mairie aux heures et jours ouvrables
- Des **réunions publiques aux étapes clefs de la procédure** pour échanger et débattre des contenus

- Des **publications régulières sur le site internet de la commune** pour prendre connaissance du projet depuis chez vous
- Un **dossier** ainsi qu'un **registre de concertation**, pour recueillir vos remarques écrites, disponibles en mairie aux heures et jours ouvrables

- par **courrier** : Madame le Maire
Rue Vieille Saint-Martin
95800 Courdimanche
- ou par **mail** : revisionplu@ville-courdimanche.fr

➔ Attention, la concertation préalable ne doit pas être confondue avec la concertation légale dans le cadre de l'enquête publique.

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION

Échanges / Débats