

Commune de Courdimanche

Plan Local d'Urbanisme  
Modification et Révision simplifiée

Règlement

# SOMMAIRE

|  | <b>page</b> |
|--|-------------|
| <u>dispositions générales</u>                          | <b>2</b>    |
| <u>zones urbaines</u>                                  |             |
| ZONE Up  | <b>6</b>    |
| ZONE Ud INCLUANT 2<br>SECTEURS Uda, Udb                | <b>12</b>   |
| ZONE Uf INCLUANT 5<br>SECTEURS Ufa, Ufb, Ufc, Ufd, Ufe | <b>17</b>   |
| ZONE UI  | <b>23</b>   |
| ZONE Ua  | <b>27</b>   |
| <u>zones à urbaniser</u>                               |             |
| ZONE 1AU   | <b>31</b>   |
| ZONE 2AU   | <b>35</b>   |
| <u>zone agricole</u>                                   |             |
| ZONE A   | <b>38</b>   |
| <u>zone naturelle</u>                                  |             |
| ZONE N   | <b>41</b>   |

---

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### **Article 1 - Champ d'application territorial :**

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

### **Article 2 - Portée du règlement et d'autres législations :**

Il se substitue au règlement national d'urbanisme défini par les articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions des articles suivants qui énoncent des règles d'ordre public :

#### **R . 111-2    relatif à la salubrité et à la sécurité publiques :**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique . Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **R . 111-3-2    relatif aux sites naturels ou archéologiques :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **R . 111-4    relatif aux voies de desserte :**

Le permis de construire peut être refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et, notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès . Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### **R .111-4** (suite)

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité . En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **R .111-14-2** **relatif aux constructions peu compatibles avec l'environnement :**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.110-1 du code de l'environnement. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **R . 111-15** **relatif aux prescriptions spéciales d'aménagement du territoire :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles (...)

#### **R . 111-21** **relatif à la protection des paysages et des sites :**

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.

S'appliquent également d'autres dispositions relatives aux textes suivants :

- Servitudes d'utilité publique et autres affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières
- Installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19.07.1976 et décret d'application n° 77-1133 du 21.09.1977)
- Règlement sanitaire départemental
- Raccordement d'effluents industriels aux infrastructures d'assainissement, réseau et station d'épuration (article L.35-8 du Code de la Santé Publique ; articles 34 et 35 de l'arrêté du 02.02.1998)
- Publicité, enseignes et préenseignes (loi n° 79-1150 du 29.12.1979 et décret d'application n° 80-923 du 21.11.1980)
- Protection et mise en valeur des paysages (loi n° 93-24 du 08.01.1993)
- Protection de la nature (loi n° 95-101 du 02.02.1995)
- Patrimoine archéologique (loi du 27.09.1941 validée par l'ordonnance du 13.09.1945 ; loi n° 80-532 du 15.07.1980 et décret n° 86-192 du 05.02.1986)
- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (arrêté du 30.05.1996)
- Organisation des transports, de la circulation et du stationnement ; utilisation rationnelle de la voiture et insertion des piétons, des vélos, des transports en commun (loi d'orientation des transports intérieurs - 1982)
- Pollution atmosphérique et déplacements urbains (loi sur l'air n° 96-1236 du 30.12.1996)
- Déchets ménagers et déchets industriels (loi du 13.07.1992)
- Pollution des eaux et préservation de la qualité des eaux (loi n° 92-3 du 03.01.1992)

### **Article 3 - Division du territoire en zones :**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme « PLU » est divisé :

- en zones urbaines « U »
- en zones à urbaniser « AU »
- en zones agricoles « A »
- en zones naturelles « N ».

Celles-ci sont délimités dans le document graphique dit « zonage » établi à l'échelle du 1:4000° au format A0.

Ce plan fait également apparaître :

- les espaces boisés à conserver, classés selon l'article L-130.1 du Code de l'Urbanisme
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, fixés selon l'article L.123-1,8° du Code de l'Urbanisme auxquels s'appliquent les articles L-123.9 et R-123.3 du Code de l'Urbanisme.

D'autres documents graphiques dits « annexes » sont établis à l'échelle du 1:6000° au format A1.

Le plan « annexe-zonage » fait apparaître :

- le périmètre, sur le territoire de la commune, de la zone d'aménagement concerté « ZAC Sainte Apolline »
- le périmètre, sur le territoire de la commune, de la zone d'aménagement concerté « ZAC du Moulin à vent »
- le périmètre de la zone du droit de préemption urbain.

Le plan « annexe-servitudes d'utilité publique » repère les servitudes et indique la liste en légende.

Le plan « annexe-servitudes d'urbanisme » repère les servitudes et indique la liste en légende. Il délimite notamment une zone de risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse ; il importe dans cette zone, de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées par le règlement d'urbanisme.

Le plan « annexe-réseau d'eau potable » indique le tracé schématique des canalisations existantes.

Le plan « annexe-réseau d'eaux usées » indique le tracé schématique des canalisations existantes.

Le plan « annexe-réseau d'eaux pluviales » indique le tracé schématique des canalisations existantes et repère les bassins de stockage.

La délimitation des zones d'assainissement collectif est en cours d'étude dans le cadre de l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement.

Le plan « annexe-massifs boisés » indique le contour des massifs de plus de 1 hectare soumis au code forestier.

#### **Article 4 - Adaptations mineures :**

Des adaptations mineures des règles des articles 3 à 13 des diverses zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées.

---

# ZONE Up

---

## **Caractère de la zone :**

Zone urbaine à caractère patrimonial, autour de l'église Saint Martin, monument historique classé, et du site inscrit de la place Claire Girard, incluant des corps de ferme imposants, des constructions domestiques aux façades ou pignons étroits, aux murs de clôture élevés, disposés en ordre continu le long des rues, la pierre étant le matériau dominant, associant dans les versants de la butte, des constructions anciennes et contemporaines, dont une opération collective au Clos Lambert, accueillant des fonctions diversifiées d'habitation, d'équipements, d'activités d'agriculture, de commerce et de service.

## **Article Up.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- les lotissements à usage d'activités économiques ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

## **Article Up.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

Les constructions à usage d'activités économiques (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) dans la limite d'un plafond de surface hors-œuvre nette défini selon la nature des activités comme suit :

- 2000 m<sup>2</sup> de SHON pour un usage d'agriculture,
- 300 m<sup>2</sup> de SHON pour un usage d'artisanat et d'entrepôt,
- 600 m<sup>2</sup> de SHON pour un usage de commerce de détail, d'hôtellerie ou de bureau.

## **Article Up.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

**Article Up.4** - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable . Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Assainissement des eaux usées :

Le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

L'assainissement autonome est autorisé pour les constructions non desservies par le réseau collectif.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant, en tenant compte de ses caractéristiques.

Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité et de télécommunication est obligatoire pour toute construction qui requiert l'un ou l'autre de ces services ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité des réseaux doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

**Article Up.5** - Superficie minimale des terrains constructibles :

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain dans la zone.

**Article Up.6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Le front bâti sur la voie de desserte, publique ou privée, ou l'emprise publique, doit être constitué, pour au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle, par des constructions ou un mur de clôture de plus d' 1,60 m de hauteur.



Une fois le front bâti constitué dans les conditions sus indiquées, les autres constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Up.7** - Impléantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative (façade ou pignon aveugle) soit avec un recul de 2,0 m au minimum.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou d'extension mesurée (inférieure à 30% de la SHON existante).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Up.8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un recul au moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 3,0 m si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairément de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,0 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'à l'égout du toit, au sommet de l'acrotère, ou au faitage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou d'extension mesurée (inférieure à 30% de la SHON existante).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Up.9** - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à

- 70% (soixante dix pour cent) de la superficie d'une parcelle de moins de 350 m<sup>2</sup>
- 60% (soixante pour cent) de la superficie d'une parcelle de 350 m<sup>2</sup> à 750 m<sup>2</sup>
- 50% (cinquante pour cent) de la superficie d'une parcelle de plus de 750 m<sup>2</sup>.

En cas de division parcellaire, ce pourcentage maximal doit être respecté dans chaque nouvelle parcelle, selon sa dimension.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

Pour le sous-secteur Upa, l'emprise au sol des constructions peut être de 100% pour les commerces.

#### **Article Up.10** - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie en limite de la parcelle, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) ne doit pas excéder 12 m (douze mètres).

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

#### **Article Up.11** - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

La hauteur des déblais ou des remblais doit être inférieure à 2 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. Les murs de soutènement n'excéderont pas 1,40 m de hauteur.

#### **Aspect des façades :**

##### a) Les pignons et les dépendances

Les moellons seront rejointoyés au mortier de chaux ou de plâtre chaux, les joints beurrés à la fleur de parement et la teinte sera proche de celle de la pierre.

##### b) Les façades d'habitations

L'enduit couvrira les moellons et laissera apparaître les pierres de taille importante comme les chaînes d'angle, harpes, encadrement de baies, etc...

Si la façade ne comporte pas de pierre remarquable, l'enduit sera total, suivra le mouvement naturel de la façade (sans surépaisseur) et la façade pourra

éventuellement être agrémentée d'une modénature (bandeau, encadrement de baies de soubassement, etc...).

La tonalité pourra être gris beige, ocre beige, ocre brun ou ocre jaune, par exemple, avec éventuellement une demi-tonalité plus claire ou plus foncée pour la modénature.

Dans tous les cas, l'enduit sera réalisé au mortier de chaux ou mortier de plâtre chaux finement taloché.

Les ouvertures, à l'exception des portes de garage ou des portails d'accès des véhicules, sont plus hautes que larges (proportions hauteur/largeur = 1,5).

#### Aspect des toitures :

La toiture est composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente est comprise entre 30° et 45°.

La petite tuile de teinte brun ocre, rose flammé, d'aspect vieilli, et l'ardoise sont les matériaux préconisés.

Les lucarnes sont autorisées à l'alignement de la façade ; les ouvertures sont plus hautes que larges.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

#### Aspect des clôtures :

La clôture est obligatoire sur l'alignement non bâti de la voie ou de l'emprise publique.

Elle doit avoir l'aspect des murs en moellons de pierre de tonalité grise ou beige ; sa hauteur doit être au minimum de 1,6 m (un mètre soixante).

La clôture est autorisée en limite séparative ; elle peut être constituée d'une haie vive, d'un grillage, d'une palissade, d'un mur enduit et d'un assemblage de ces éléments, avec une hauteur maximale de 2 m (deux mètres).

Les clôtures en pierre meulière doivent être systématiquement conservées et restaurées si nécessaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

### **Article Up.12 - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs :**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La notice explicative incluse à la demande de permis de construire doit présenter les besoins en stationnement. Il doit être réalisé au minimum,

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement automobile par logement ;
- pour toute autre construction à usage d'habitation (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) une place de stationnement automobile par logement puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON,

- pour toute construction à usage d'activité économique (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) une place de stationnement automobile par établissement puis par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Il n'est autorisé, dans une voie de desserte publique ou privée, qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique, à chaque unité bâtie et aux places de stationnement.

Dans le cas de stationnement en sous-sol, la pente des rampes doit être limitée à 5% sur une longueur de 5,0 m à compter de l'alignement.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain une partie des emplacements requis, le constructeur peut être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain distant de moins de 300 m des constructions ou installations à desservir ; dans tous les cas, la moitié au moins des emplacements requis doit être réalisée sur la propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Up.13** - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs :

La marge de recul, en bordure d'une voie de desserte, publique ou privée, ou d'une emprise publique, d'un linéaire de plus de 6 m (six mètres), compté sur l'alignement de la voie ou de l'emprise, doit être traitée, pour la moitié de son étendue, en jardin d'agrément.

La marge de recul, en limite de la zone **A** ou de terrains cultivés inconstructibles, doit être traitée, pour la moitié de son linéaire, compté sur la limite séparative, en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massif de 100 m<sup>2</sup> de surface au minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Up.14** - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à 0,7 (sept dixièmes) dans la zone.

Pour le calcul du COS, la surface de plancher hors œuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

Pour le sous-secteur Upa, les surfaces affectées aux activités commerciales ne sont pas prises en compte dans le calcul du COS.

---

## ZONE Ud

---

### **Caractère de la zone :**

Zone urbaine dense du nouveau quartier, à caractère résidentiel (densité variant de 50 à 250 logements par hectare, selon les îlots de construction) formée d'immeubles collectifs disposés en plots, plus ou moins continus, implantés avec un recul le long des rues, de maisons de ville, en ensembles séparés ou mélangés aux immeubles, comportant un secteur **Uda** de densité élevée (125 à 250 log/ha) et un secteur **Udb** incluant un pôle de services marchands.

### **Article Ud.1** - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activités économiques, sauf celles prévues à l'article Ud.2 ;
- les lotissements à usage d'activités économiques ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

### **Article Ud.2** - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les constructions (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) à usage d'activités économiques (artisanat, commerce, service) dans la limite d'un plafond de 300 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- dans le secteur **Udb**, ce plafond est de :
  - o 600 m<sup>2</sup> de SHON pour un usage de service,
  - o 300 m<sup>2</sup> de SHON pour un usage d'artisanat,
  - o 2500 m<sup>2</sup> de surface de vente pour un usage de commerce.

### **Article Ud.3** - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les voies publiques ou privées, doivent avoir une largeur au moins égale à 6,0 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites, d'une largeur minimale de 3,5 m peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 30 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

#### **Article Ud.4** - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

##### Assainissement des eaux usées :

Le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant, en tenant compte de ses caractéristiques.

##### Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité et de télécommunication est obligatoire pour toute construction qui requiert l'un ou l'autre de ces services ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité des réseaux doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

#### **Article Ud.5** - Superficie minimale des terrains constructibles :

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain dans la zone.

**Article Ud.6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique, soit avec un recul de 4 m au minimum (quatre mètres).

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Ud.7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative (façade ou pignon aveugle) soit avec un recul de 2,0 m au minimum.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou d'extension mesurée (inférieure à 30% de la SHON existante).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Ud.8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un recul au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 3,0 m si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,0 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'à l'égoût du toit, au sommet de l'acrotère, ou au faitage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou d'extension mesurée (inférieure à 30% de la SHON existante).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Ud.9** - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 65 % (soixante cinq pour cent) de la superficie de la parcelle.

En cas de division parcellaire, ce pourcentage maximal doit être respecté dans chaque nouvelle parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

Dans le sous-secteur Udb, l'emprise au sol des constructions peut être de 100% pour les commerces.

#### **Article Ud.10** - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m (quinze mètres) ; ce plafond est porté à 18 m (dix-huit mètres) dans le secteur **Uda et Udb**.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

#### **Article Ud.11** - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

#### **Aspect des façades :**

La façade avec un aspect dominant d'enduit de finition lissée fin dans des tons clairs (gris clair, beige clair, blanc cassé), ocre brun, ou ocre jaune, est préconisée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

#### **Aspect des toitures :**

La toiture est composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente est atténuée quand le bâtiment est plus élevé.

La toiture en forme de terrasse est admise, dans la limite du tiers de la surface de toiture, en projection sur le plan horizontal ; elle est admise sur la totalité de la surface, pour les bâtiments de plus de 12 m (douze mètres) de hauteur.

Ces dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux activités commerciales.



### Aspect des clôtures :

La clôture est autorisée sur l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, dans le cas où la construction est implantée en recul de l'alignement ; d'une hauteur maximale de 2 m (deux mètres), elle peut être faite, soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, soit d'un mur bahut de 0,3 à 0,9 m de hauteur, surmonté d'une grille à barreaux verticaux, ou d'éléments en bois verticaux.

La clôture est autorisée en limite séparative ; elle peut être constituée d'une haie vive, d'un grillage, d'une palissade, d'un mur enduit et d'un assemblage de ces éléments, avec une hauteur maximale de 2 m (deux mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

### **Article Ud.12** - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La notice explicative incluse à la demande de permis de construire doit présenter les besoins en stationnement. Il doit être réalisé au minimum,

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement automobile par logement ;
- pour toute autre construction à usage d'habitation (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) une place de stationnement automobile par logement puis par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON,
- pour toute construction à usage d'activité économique (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) une place de stationnement automobile par établissement puis par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON, sauf dans le cas d'établissement à usage de commerce où il doit être réalisé une place de stationnement automobile puis par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Il n'est autorisé, dans une voie de desserte publique ou privée, qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique, à chaque unité bâtie et aux places de stationnement.

Dans le cas de stationnement en sous-sol, la pente des rampes doit être limitée à 5% sur une longueur de 5,0 m à compter de l'alignement.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain une partie des emplacements requis, le constructeur peut être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain distant de moins de 300 m des constructions ou installations à desservir ; dans tous les cas, la moitié au-moins des emplacements requis doit être réalisée sur la propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Ud.13** - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs :

La marge de recul, en bordure d'une voie de desserte, publique ou privée, ou d'une emprise publique, d'un linéaire de plus de 6 m (six mètres), compté sur l'alignement de la voie ou de l'emprise, doit être traitée, pour la moitié de son étendue, en jardin d'agrément.

**Article Ud.14** - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à 0,8 (huit dixièmes) dans la zone ; ce plafond est porté à 2,0 (deux) dans le secteur **Uda**, et à 2,5 (deux et cinq dixièmes) dans le secteur **Udb**.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

---

## ZONE Uf

---

### **Caractère de la zone :**

Zone urbaine de densité modérée ou faible, du village et du nouveau quartier, à caractère résidentiel (densité variant de 10 à 35 logements par hectare, selon les îlots de construction) formée de maisons individuelles et de maisons de ville, comportant

- le secteur **Ufe**, dit secteur de la Touffe à vocation résidentielle et incluant des équipements, qui pourra être urbanisé sous forme de ZAC
- deux secteurs **Ufc** et **Ufd** plus denses dans le nouveau quartier,
- un secteur **Ufb** incluant des équipements (enseignement, sports, loisirs, action sociale) dans le village et le nouveau quartier,
- un secteur **Ufa** assujéti à une interdiction de toute construction de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHON, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global sur la zone et de la modification du plan local d'urbanisme,
- et en outre des terrains cultivés, plantés, à protéger et inconstructibles (golf, parc urbain, écran de transition, mail de promenade, jardins familiaux) repérés sur le plan de zonage.

### **Article Uf.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- toute construction de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHON dans le secteur **Ufa** ;
- toute construction sur les terrains cultivés, plantés, à protéger (golf, parc urbain, écran de transition, mail de promenade, jardins familiaux) repérés sur le plan de zonage ;
- les constructions à usage d'activités économiques à l'exclusion des équipements hôteliers et para hôteliers et des restaurants, sauf celles prévues à l'article Uf.2 ;
- les lotissements à usage d'activités économiques ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

### **Article Uf.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les constructions (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) à usage d'activités économiques (artisanat, commerce de détail, service) dans la limite d'un plafond de 300 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

**Article Uf.3** - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les voies publiques ou privées, doivent avoir une largeur au moins égale à 6,0 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites, d'une largeur minimale de 3,5 m peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 30 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

**Article Uf.4** - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité des réseaux doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, repérés sur la carte des servitudes d'urbanisme annexée, l'assainissement autonome est interdit.

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable .

Assainissement des eaux usées :

Le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Sauf dans les secteurs de gypse, l'assainissement autonome est autorisé pour les constructions non desservies par le réseau collectif.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant, en tenant compte de ses caractéristiques.

Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité et de télécommunication est obligatoire pour toute construction qui requiert l'un ou l'autre de ces services ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

**Article Uf.5** - Superficie minimale des terrains constructibles :

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

**Article Uf.6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique, soit avec un recul de 4 m au minimum (quatre mètres).

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Uf.7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative (façade ou pignon aveugle) soit avec un recul de 2,0 m au minimum.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou d'extension mesurée (inférieure à 30% de la SHON existante).

Néanmoins, en limite de la zone **A** ou de terrains cultivés inconstructibles, le recul est obligatoire, la distance étant de 4 m au minimum (quatre mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Uf.8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un recul au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 3,0 m si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,0 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'à l'épave du toit, au sommet de l'acrotère, ou au faitage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou d'extension mesurée (inférieure à 30% de la SHON existante).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

#### **Article Uf.9** - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 40% (quarante pour cent) de la superficie de la parcelle ; ce plafond est porté à 50% (cinquante pour cent) dans le secteur **Ufd**.

En cas de division parcellaire, ce pourcentage maximal doit être respecté dans chaque nouvelle parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

#### **Article Uf.10** - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) ne doit pas excéder 9 m (neuf mètres) ; ce plafond est porté à 15 m (quinze mètres) pour les équipements hôteliers et de restauration.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

#### **Article Uf.11** - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

La hauteur des déblais, des remblais, ou des murs de soutènement doit être inférieure à 2 m (deux mètres). Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux.

#### **Aspect des façades :**

La façade avec un aspect dominant d'enduit de finition lissée fin dans des tons clairs (gris clair, beige clair, blanc cassé), ocre brun, ou ocre jaune, est préconisée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

#### Aspect des toitures :

La toiture est composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente est comprise entre 30° et 45°.

La toiture en forme de terrasse est admise, dans la limite du tiers de la surface de toiture, en projection sur le plan horizontal.

La petite tuile de teinte brun ocre, rose flammé, d'aspect vieilli, et l'ardoise sont les matériaux préconisés.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

#### Aspect des clôtures :

La clôture est autorisée sur l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, dans le cas où la construction est implantée en recul de l'alignement ; d'une hauteur maximale de 2 m (deux mètres), elle peut être faite, soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, soit d'un mur bahut de 0,3 à 0,9 m de hauteur, surmonté d'une grille à barreaux verticaux, ou d'éléments en bois verticaux.

La clôture est autorisée en limite séparative ; elle peut être constituée d'une haie vive, d'un grillage, d'une palissade, d'un mur enduit et d'un assemblage de ces éléments, avec une hauteur maximale de 2 m (deux mètres).

#### **Article Uf.12** - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La notice explicative incluse à la demande de permis de construire doit présenter les besoins en stationnement. Il doit être réalisé au minimum,

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement automobile par logement ;
- pour toute autre construction à usage d'habitation (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) une place de stationnement automobile par logement puis par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON,
- pour toute construction à usage d'activité économique (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) une place de stationnement automobile par établissement puis par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les équipements hôteliers, une place pour 2 chambres
- Pour les restaurants, une place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Il n'est autorisé, dans une voie de desserte publique ou privée, qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique, à chaque unité bâtie et aux places de stationnement.

Dans le cas de stationnement en sous-sol, la pente des rampes doit être limitée à 5% sur une longueur de 5,0 m à compter de l'alignement.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain une partie des emplacements requis, le constructeur peut être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain distant de moins de 300 m des constructions ou installations à desservir ; dans tous les cas, la moitié au-moins des emplacements requis doit être réalisée sur la propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Uf.13** - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs :

La marge de recul, en bordure d'une voie de desserte, publique ou privée, ou d'une emprise publique, d'un linéaire de plus de 6 m (six mètres), compté sur l'alignement de la voie ou de l'emprise, doit être traitée, pour la moitié de son étendue, en jardin d'agrément.

Dans le secteur **Ufb**, la marge de recul en limite de la zone **A**, doit être traitée, pour la moitié de son linéaire, compté sur la limite séparative, en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massif de 100 m<sup>2</sup> de surface au minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Uf.14** - Coefficient d'occupation du sol :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) dans le secteur **Ufa**.

Dans la zone **Uf** le COS est limité à 0,4 (quatre dixièmes).

Ce plafond est porté à 0,7 (sept dixièmes) dans les secteurs **Ufd**, à 0,6 dans le secteur **Ufc et Ufe**.

Dans le secteur **Ufe** la SHON affectée aux équipements hôteliers et aux restaurant est compté pour moitié.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.



---

# ZONE UI

---

## **Caractère de la zone :**

Zone urbaine spécialisée, d'aspect verdoyant, affectée aux constructions, aux équipements et aux installations de loisirs, dans la perspective d'une conversion de l'ex-parc d'attraction « Mirapolis ».

## **Article UI.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'article UI.2 ;
- les lotissements à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités économiques, sauf celles prévues à l'article UI.2 ;
- les lotissements à usage d'activités économiques ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux prévus à l'article UI.2 ;
- toute construction dans une bande de 20 m de large centrée sur l'axe des thalwegs non canalisés repérés sur la carte des servitudes d'urbanisme annexée.

## **Article UI.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les constructions à usage d'habitation, strictement nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements autorisés, dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 300 m<sup>2</sup> ;
- les constructions à usage d'activités économiques (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) pour l'habitation de loisirs, l'hébergement de vacances, l'hôtellerie, et le commerce de détail et les services marchands de loisirs.
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'utilisation de loisirs.

**Article UI.3** - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

**Article UI.4** - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité des réseaux doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable .

Assainissement des eaux usées :

Le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant, en tenant compte de ses caractéristiques.

Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité et de télécommunication est obligatoire pour toute construction qui requiert l'un ou l'autre de ces services ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

**Article UI.5** - Superficie minimale des terrains constructibles :

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain dans la zone.

**Article UI.6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 m au minimum (six mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article UI.7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative (façade ou pignon aveugle) soit avec un recul de 2 m au minimum (deux mètres).

Néanmoins, en limite de la zone **2AU**, le recul est obligatoire, la distance étant de 6 m au minimum (six mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article UI.8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un recul au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 3,0 m si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,0 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'à l'égout du toit, au sommet de l'acrotère, ou au faitage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article UI.9** - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 30% (trente pour cent) de la superficie de la parcelle.

En cas de division parcellaire, ce pourcentage maximal doit être respecté dans chaque nouvelle parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article UI.10** - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m (quinze mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article UI.11** - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

La hauteur des déblais, des remblais, ou des murs de soutènement doit être inférieure à 2 m (deux mètres). Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux.

La clôture est autorisée sur l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, avec une hauteur maximale de 2 m (deux mètres).

La clôture est autorisée en limite séparative avec une hauteur maximale de 2 m (deux mètres) ; en limite de la zone **2AU**, elle doit être constituée d'éléments réduisant son impact visuel ou lui donnant un aspect de haie vive.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article UI.12** - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article UI.13** - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs :

La marge de recul, en bordure d'une voie de desserte, publique ou privée, ou d'une emprise publique, d'un linéaire de plus de 6 m (six mètres), compté sur l'alignement de la voie ou de l'emprise, doit être traitée, pour la moitié de son étendue, en jardin d'agrément.

La marge de recul, en limite de la zone **2AU**, doit être traitée, pour la moitié de son linéaire, compté sur la limite séparative, en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massif de 100 m<sup>2</sup> de surface au minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article UI.14** - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à 0,9 (neuf dixièmes) dans la zone.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

---

## ZONE Ua

---

**Caractère de la zone : Zone d'activités économiques et d'équipements**

**Article Ua.1** - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles soumises à conditions particulières à l'article Ua2 ;
- les lotissements à usage d'habitation ;
- l'ouverture de carrières ;
- l'aménagement de terrain pour le camping et le stationnement des caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- toute construction dans une bande de 30 m de large à compter de la limite de la zone Ufd.

**Article Ua.2** - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les garages destinés au stationnement et à la réparation des véhicules légers,
- les dépôts d'hydrocarbures compléments des postes distributeurs d'essence à condition qu'ils soient enterrés conformément aux prescriptions réglementaires ;
- les dépôts de toute nature, sous réserve d'être intégrés dans une installation prévue à cet effet ;
- les bâtiments à usage d'habitation strictement liés aux activités autorisées dans la zone (gardiennage, logement de fonction).

**Article Ua.3** - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute construction ou installation admise, doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

A l'aplomb des lignes électriques, l'angle de croisement des voies de circulation par rapport aux conducteurs des lignes doit être supérieur à 5 mètres.

Le surplomb longitudinal des voies par les conducteurs des lignes est interdit.

Une distance verticale supérieure à 8 mètres (lignes à 63 et 225 kV) et de 9 mètres (ligne à 400 kV) est obligatoire aux points de croisement des lignes entre la surface de roulement des voies et les conducteurs les plus bas.

**Article Ua.4** - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité des réseaux doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Assainissement des eaux usées :

Le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant, en tenant compte de ses caractéristiques.

Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité et de télécommunication est obligatoire pour toute construction qui requiert l'un ou l'autre de ces services ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

**Article Ua.5** - Superficie minimale des terrains constructibles :

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain dans la zone.

**Article Ua.6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation autorisée peut être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 4 m (quatre mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Ua.7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le recul sur limites séparatives est supérieur ou égal à la demi hauteur des constructions ou au minimum égal à 6 m mesurés à l'acrotère.

La mitoyenneté des constructions pourra être autorisée en cas de projets collectifs ou similaires.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Ua.8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un recul au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 3,0 m si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,0 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'à l'égout du toit, au sommet de l'acrotère, ou au faitage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Ua.9** - Emprise au sol des constructions :

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments ne pourra être supérieur à 60 % de la surface brute totale du lot sauf dans le cas où l'acquéreur réalise des places de stationnement en souterrains ou en silos, ce qui permet de porter à 80 % la constructibilité du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Ua.10** - Hauteur maximale des constructions :

A l'aplomb des lignes électriques :

La hauteur maximale des constructions est définie par la distance minimale verticale à respecter selon la réglementation en vigueur entre le point le plus bas des conducteurs sous les lignes électriques à haute et très haute tension et le point le plus haut de la construction.

A la date d'approbation du présent PLU, cette distance est de 4,70 m sous les lignes à 225 kV et 6 m sous les lignes à 400 kV.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus, ne doit pas excéder 20 m (vingt mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Ua.11** - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

La hauteur des déblais, des remblais, ou des murs de soutènement doit être inférieure à 2 m (deux mètres). Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux.

La clôture est autorisée sur l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, avec une hauteur maximale de 2 m (deux mètres).

La clôture est autorisée en limite séparative avec une hauteur maximale de 2 m (deux mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Ua.12** - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. En conséquence, les établissements devront assurer sur leur terrain les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Le nombre de places de stationnement correspond aux dispositions minimales suivantes :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON de bureaux
- 1 place par logement (gardiennage, logement de fonction)
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON d'ateliers ou surface de vente
- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SHON d'entrepôts ou halls de stockage.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Ua.13** - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs :

La marge de recul, en bordure d'une voie de desserte, publique ou privée, ou d'une emprise publique, d'un linéaire de plus de 6 m (six mètres), compté sur l'alignement de la voie ou de l'emprise, doit être traitée, pour la moitié de son étendue, en jardin d'agrément.

Des écrans boisés, mouvements de terre, murs, sont à aménager autour des parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Toutefois, toute végétation sous et à proximité des ouvrages aériens doit être distante de 5 m des conducteurs des lignes.



Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article Ua.14** - Coefficient d'occupation du sol :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) dans la zone.

---

# ZONE 1AU

---

## **Caractère de la zone :**

Zone d'extension urbaine, en continuité de l'urbanisation existante, insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation rendra nécessaire une modification du plan local d'urbanisme.

## **Article 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article 1AU.2 ;
- les lotissements de toute nature ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux prévus à l'article 1AU.2 .

## **Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:**

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'assainissement pluvial ou aux infrastructures de transport.

## **Article 1AU.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **Article 1AU.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, repérés sur la carte des servitudes d'urbanisme annexée, l'assainissement autonome est interdit.

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

Le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Sauf dans les secteurs de gypse, l'assainissement autonome est autorisé pour les constructions non desservies par le réseau collectif.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant, en tenant compte de ses caractéristiques.

Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité et de télécommunication est obligatoire pour toute construction qui requiert l'un ou l'autre de ces services ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

**Article 1AU.5** - Superficie minimale des terrains constructibles :

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain dans la zone.

**Article 1AU.6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul de 4 m au minimum (quatre mètres).

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article 1AU.7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative (façade ou pignon aveugle) soit avec un recul de 2,0 m au minimum.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article 1AU.8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article 1AU.9** - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 30% (trente pour cent) de la superficie de la parcelle.

En cas de division parcellaire, ce pourcentage maximal doit être respecté dans chaque nouvelle parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article 1AU.10** - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m (neuf mètres).

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article 1AU.11** - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

La hauteur des déblais, des remblais, ou des murs de soutènement doit être inférieure à 2 m (deux mètres). Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux.

**Aspect des façades :**

La façade avec un aspect dominant d'enduit de finition lissée fin dans des tons clairs (gris clair, beige clair, blanc cassé), ocre brun, ou ocre jaune, est préconisée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

**Aspect des toitures :**

La toiture est composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente est comprise entre 30° et 45°.

La toiture en forme de terrasse est admise, dans la limite du tiers de la surface de toiture, en projection sur le plan horizontal.

La petite tuile de teinte brun ocre, rose flammé, d'aspect vieilli, et l'ardoise sont les matériaux préconisés.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.

#### Aspect des clôtures :

La clôture est autorisée sur l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, dans le cas où la construction est implantée en recul de l'alignement ; d'une hauteur maximale de 2 m (deux mètres), elle peut être faite, soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, soit d'un mur bahut de 0,3 à 0,9 m de hauteur, surmonté d'une grille à barreaux verticaux, ou d'éléments en bois verticaux.

La clôture est autorisée en limite séparative ; elle peut être constituée d'une haie vive, d'un grillage, d'une palissade, d'un mur enduit et d'un assemblage de ces éléments, avec une hauteur maximale de 2 m (deux mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

#### **Article 1AU.12** - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article 1AU.13** - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs :

La marge de recul, en bordure d'une voie de desserte, publique ou privée, ou d'une emprise publique, d'un linéaire de plus de 6 m (six mètres), compté sur l'alignement de la voie ou de l'emprise, doit être traitée, pour la moitié de son étendue, en jardin d'agrément.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

#### **Article 1AU.14** - Coefficient d'occupation du sol :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) dans la zone.

---

## ZONE 2AU

---

### **Caractère de la zone :**

Zone d'extension urbaine à long terme, insuffisamment équipée, affectée à une occupation spécialisée d'activité et d'équipement, de rayonnement intercommunal, dont l'ouverture à l'urbanisation rendra nécessaire une modification du plan local d'urbanisme.

### **Article 2AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article 2AU.2 ;
- les lotissements de toute nature ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux prévus à l'article 2AU.2 .
- toute construction dans une bande de 20 m de large centrée sur l'axe des thalwegs non canalisés repérés sur la carte des servitudes d'urbanisme annexée ;
- toute construction dans une bande de 30 m de large à compter de la limite des zones Ufd, Ud, 1AU.

### **Article 2AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:**

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'assainissement pluvial, ou aux infrastructures de transport.

### **Article 2AU.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

Toute construction ou installation admise, doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**Article 2AU.4** - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'assainissement autonome est autorisé pour toute construction ou toute installation engendrant des eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant, en tenant compte de ses caractéristiques.

Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité et de télécommunication est obligatoire pour toute construction qui requiert l'un ou l'autre de ces services ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

**Article 2AU.5** - Superficie minimale des terrains constructibles :

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain dans la zone.

**Article 2AU.6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation autorisée peut être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 4 m (quatre mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article 2AU.7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction ou installation autorisée peut être implantée soit en limite séparative, soit avec un recul au moins égal à 2 m (deux mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article 2AU.8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article 2AU.9** - Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article 2AU.10** - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 9 m (neuf mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article 2AU.11** - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages ; les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article 2AU.12** - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article 2AU.13** - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article 2AU.14** - Coefficient d'occupation du sol :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) dans la zone.



---

## ZONE A

---

### **Caractère de la zone :**

Zone destinée à la mise en valeur des sols, par l'exploitation agricole de cultures, et par la préservation du paysage de la plaine ouverte vers le Vexin agricole, jusqu'aux limites des zones urbaines.

### **Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article A.2 ;
- les lotissements de toute nature ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux prévus à l'article A.2 ;
- toute construction dans une bande de 20 m de large centrée sur l'axe des thalwegs non canalisés repérés sur la carte des servitudes d'urbanisme annexée.

### **Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:**

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications ;
- les constructions d'équipements techniques liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol destinés à l'exploitation agricole, à l'assainissement pluvial, ou aux infrastructures de transport.

En outre, dans une bande de terrain située le long de la zone **N**, d'une largeur de 50 m (cinquante mètres) comptée à partir de la limite de la zone **N**, dite lisière de la forêt, ces constructions à usage technique ne sont pas autorisées.

**Article A.3** - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute construction ou installation admise, doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**Article A.4** - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, repérés sur la carte des servitudes d'urbanisme annexée, l'assainissement autonome est interdit.

Alimentation en eau potable :

L'alimentation autonome en eau potable est autorisée.

Assainissement des eaux usées :

Sauf dans les secteurs de gypse, l'assainissement autonome est autorisé pour les constructions engendrant des eaux usées et non desservies par le réseau collectif.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant, en tenant compte de ses caractéristiques.

Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes de télécommunication ou de distribution d'énergie électrique doit être installé en souterrain si la construction requiert l'un ou l'autre de ces services.

**Article A.5** - Superficie minimale des terrains constructibles :

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain dans la zone.

**Article A.6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation autorisée doit être implantée avec un recul au moins égal à 6 m (six mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article A.7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction ou installation autorisée doit être implantée avec un recul au moins égal à 6 m (six mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article A.8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article A.9** - Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article A.10** - Hauteur maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article A.11** - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages ; les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements collectifs, et aux équipements d'intérêt général.

**Article A.12** - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article A.13** - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article A.14** - Coefficient d'occupation du sol :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) dans la zone.

---

## ZONE N

---

### **Caractère de la zone :**

Zone naturelle d'intérêt forestier et écologique, soumise au régime forestier, en partie incluse dans le massif forestier de l'Hautil de plus de cent hectares.

### **Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- les constructions de toute nature ;
- les lotissements de toute nature ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- toute construction dans une bande de 20 m de large centrée sur l'axe des thalwegs non canalisés repérés sur la carte des servitudes d'urbanisme annexée.

### **Article N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

### **Article N.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

### **Article N.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

### **Article N.5 - Superficie minimale des terrains constructibles :**

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

### **Article N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article N.7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article N.8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article N.9** - Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article N.10** - Hauteur maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article N.11** - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article N.12** - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article N.13** - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

**Article N.14** - Coefficient d'occupation du sol :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) dans la zone.