

PLAN

LOCAL

D'URBANISME

MODIFICATION N° 1

PIECE N°2 : RAPPORT DE PRESENTATION

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 29 FEVRIER 2024

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	5
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	7
2.1 Justification des modifications des OAP	9
2.2 Justifications des modifications des documents graphiques du règlement	13
2.3 Justifications des modifications du règlement.....	23
3. COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF 2013	75

1. Objet de la modification du PLU

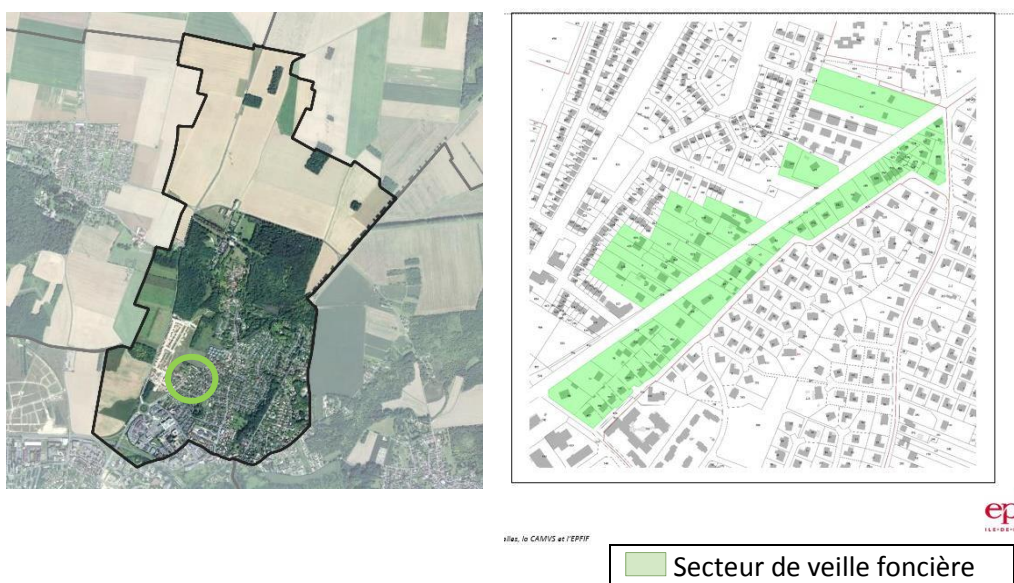
La commune de Rubelles engage une procédure de modification de son PLU approuvé le 30 janvier 2020 pour anticiper les objectifs du PLH en cours d'élaboration et pour renforcer les protections paysagères et patrimoniales du territoire communal.

Les réflexions sur les problématiques de l'habitat et notamment sur l'habitat social - la commune de Rubelles étant assujettie à l'article 55 de la loi SRU et ne possède pas 25% de logements sociaux - ainsi que les pressions foncières qui s'exercent aux abords de la D 636, conduisent la municipalité de Rubelles à repenser son projet communal dans le respect des orientations du PADD.

Dans ce contexte, afin d'assurer la maîtrise foncière des secteurs en tension, la commune de Rubelles a signé une convention avec l'EPFIF portant sur un périmètre intégrant une grande partie des terrains situés de part et d'autre de la D 636.

La présente modification instaure au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme une servitude de périmètre d'attente au plus de 5 ans sur la majeure partie du périmètre de la convention EPFIF afin de laisser le temps à la commune d'établir un projet global qui sera soumis à évaluation environnementale dans le cadre d'une procédure de modification ultérieure du PLU pour lever ce périmètre d'attente.

Périmètre de l'EPFIF



La modification a pour objet principalement :

- D'une part de geler toute mutation urbaine aux abords de la D 636 dans l'attente d'un projet global par l'instauration d'une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. Le projet global devra anticiper les besoins en logement, notamment social, gérer, conformément aux principes définis dans l'OAP n°2, les aménagements urbains d'entrée de ville en prenant en compte les nuisances phoniques de la D 636 et créer des liens entre le nouveau quartier de la ZAC des Trois Noyers situé à l'ouest du territoire urbanisé et les quartiers urbains situés à l'est ;

- D'autre part de compléter les protections patrimoniales existantes dans le centre historique de Rubelles, tant bâties que paysagères.

La modification permet également de faire quelques ajustements réglementaires pour assurer une meilleure cohérence de l'aménagement du territoire, pour clarifier certaines règles pour une meilleure compréhension du public et intégrer les évolutions législatives qui s'imposent.

Le projet de modification ne portant pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU de Rubelles peut faire l'objet d'une procédure de **modification de droit commun** conformément aux **articles L.153-36 à L. 153-41** du code de l'urbanisme :

«...le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. » (L.153-36)

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification » (L.153-37)

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ... le maire notifie le projet de modification personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. » (L.153-38)

Conformément à l'article L. 153-41, « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par ... le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Suite à un premier avis de la MRAe de soumettre le projet de modification n° 1 du PLU à évaluation environnementale au motif que des populations supplémentaires seraient exposées aux nuisances phoniques de la D 636 et que des mesures de protections devaient être intégrées au dossier, la commune de Rubelles a décidé de reprendre son dossier afin de supprimer la possibilité d'augmenter la population exposée aux nuisances phoniques par rapport au PLU approuvé en 2020.

Le présent dossier a fait l'objet d'un nouvel examen au cas par cas dans le cadre d'une nouvelle saisine de l'Autorité Environnementale.

(...)

2. Présentation et justification des modifications

Les pièces du dossier modifiées par la présente modification du PLU sont les suivantes :

- **Rapport de présentation - pièce n° 2**
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation - pièce n° 4**
- **Règlement - pièce n° 5.1**
- **Documents graphiques - pièce n° 5.2**

La présente notice tient lieu de modification du rapport de présentation.

Les modifications apportées aux pièces du dossier de PLU modifiées sont présentées ci-après.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

(...)

2.1 Justification des modifications des OAP

Le PLU approuvé en 2020 comportait une OAP thématique, l'OAP Trame Verte et Bleue. Une nouvelle OAP est ajoutée dans le cadre de la présente modification pour encadrer les futurs projets situés de part et d'autre de la D 636. En effet, les réflexions sur les problématiques de l'habitat et notamment sur l'habitat social, et sur les aménagements d'entrée de ville situés de part et d'autre de la D 636, conduisent à définir une nouvelle OAP sectorielle, l'OAP n°2.

L'OAP n°2 couvre la majeure partie du périmètre de la convention EPFIF, classée dans un nouveau secteur UCa dans la présente modification qui maintient les dispositions réglementaires de la zone UC du PLU approuvé en 2020.

Cette OAP n°2 est par ailleurs couverte par un périmètre d'attente d'un projet global (cf justification du règlement) qui ne pourra être aménagé qu'après une nouvelle modification du PLU une fois le projet global défini et le périmètre d'attente levé.

L'objet de cette OAP est de fixer quelques orientations générales au projet d'aménagement global qui sera défini pour permettre de lever la servitude de périmètre d'attente.

Il s'agit de fixer un premier cadre aux futurs aménagements et projets de renouvellement urbain de l'entrée de ville en articulation avec les programmes de la ZAC des Trois Noyers dont la livraison est en cours d'achèvement.

Depuis la loi ALUR modifiée par la loi dite Climat et Résilience, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont définies à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme : « *les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]* »

Ces OAP peuvent prendre différentes formes précisées à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'OAP n°2 est exposée dans la pièce n°4 du dossier modifié par la présente modification.

La nouvelle OAP est présentée ci-après.

Création de l'OAP n° 2 et d'un périmètre d'attente

L'OAP n° 2 classée en secteur UCa dans la modification du PLU, a pour objet d'encadrer le projet d'aménagement global qui sera défini pour permettre la levée du périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme (cf justification règlement/documents graphiques) ; servitude instaurée simultanément dans la présente modification n° 1 du PLU.

Il s'agit de fixer des orientations pour la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain en entrée de ville de Rubelles de part et d'autre de la D636.

L'OAP présente des orientations qui seront approfondies dans une prochaine modification du PLU levant la servitude de périmètre d'attente.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, l'OAP fixe des orientations en matière d'aménagement et tout particulièrement en faveur de l'environnement et du développement durable, en matière d'habitat et de transports et déplacement.

En matière de transports et déplacement, l'OAP permettra de renforcer la connexion entre la ZAC des Trois Noyers et les quartiers situés à l'est de la D636. Il s'agit notamment de favoriser les mobilités douces, mobilités alternatives à la voiture entre les quartiers.

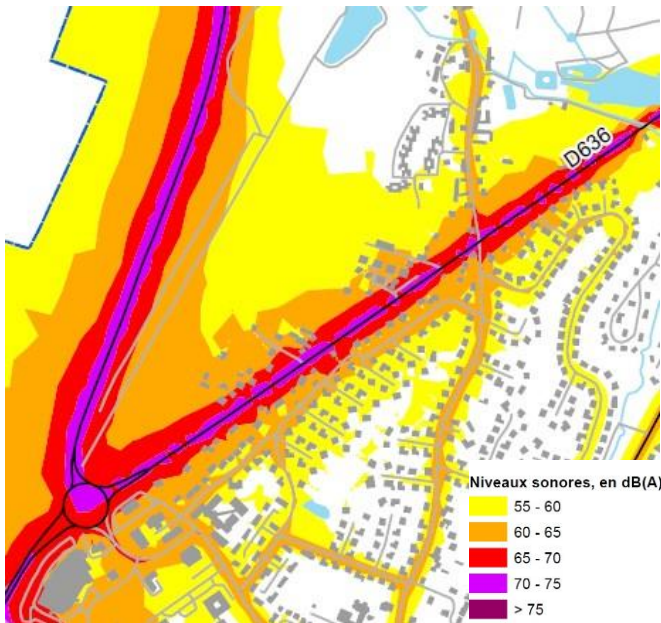
L'objectif de la requalification de la D636 est principalement d'améliorer le cadre de vie des habitants en transformant la route départementale en boulevard urbain. Cela se traduit notamment par le renforcement du paysagement des abords de la voie, l'instauration de pistes cyclables et de trottoirs confortables et sécurisés et une circulation apaisée.

En outre, une bande de retrait paysager d'une largeur de 10 mètres depuis l'alignement est fixée dans le règlement afin de limiter l'exposition des futures populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques dans le cadre des projets futurs. L'OAP fixe ainsi ces orientations en vue d'une opération exemplaire sur le plan environnemental.



Nuisances phoniques

La D636 subit un fort trafic routier qui génère des pollutions sonores comme l'illustrent les cartes de bruit.



Carte 1



Carte 2

Les cartes ci-dessus réalisées par Bruitparif en collaboration avec la DTerldF du Cerema illustrent l'impact des axes routiers de la commune sur l'ambiance acoustique en 2017.

La carte 1 correspond à la modélisation du bruit routier perçu, en moyenne sur un an. Elle présente les courbes isophones par pas de 5 dB(A) à partir de 55 dB(A) pour l'indicateur Lden. Le Lden correspond au niveau sonore moyen pondéré pour une journée divisée en : 12 heures de jour, 4 heures de soirée avec une majoration de 5 dB et 8 heures de nuit avec une majoration de 10 dB. Ces majorations représentent la gêne ressentie pendant ces périodes. La carte 2 correspond aux zones de dépassement de la valeur limite de bruit, dépassant les 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, dans les zones susceptibles de contenir des bâtiments.

Le secteur de l'OAP n°2 se situe au niveau de la route départementale D636 qui est largement concerné par les nuisances sonores. Son impact est conséquent puisque la D636 traverse des espaces urbanisés, situés dans les zones de dépassement avec plus de 68 dB(A) d'après l'indicateur Lden (cf : carte 2).

Les nuisances sonores perçues atteignent un niveau de bruit situé entre 70 à 75 dB (A) le long de la voie et entre 65 à 70 dB (A), dans une distance de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Enfin, le niveau de bruit est situé entre 60 à 65 dB (A) en fond de parcelle selon l'indicateur Lden (cf : carte 1).

Par conséquent, les nuisances sonores représentent un enjeu majeur dans ce secteur et devront être prises en compte dans les projets futurs. Le retrait paysager permettra de limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances les plus importantes, situées dans les 10 mètres le long de la RD636. Il est donc fixé l'obligation, dans le projet global qui sera défini pour lever le périmètre d'attente, d'implanter les constructions avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport à la voie et d'organiser les bâtiments sur les parcelles de façon à protéger au maximum les habitants des nuisances atmosphériques et sonores. La conception du bâti (percement, isolation) devra également isoler au maximum les populations des nuisances extérieures.

2.2 Justifications des modifications des documents graphiques du règlement

Reconfiguration du zonage

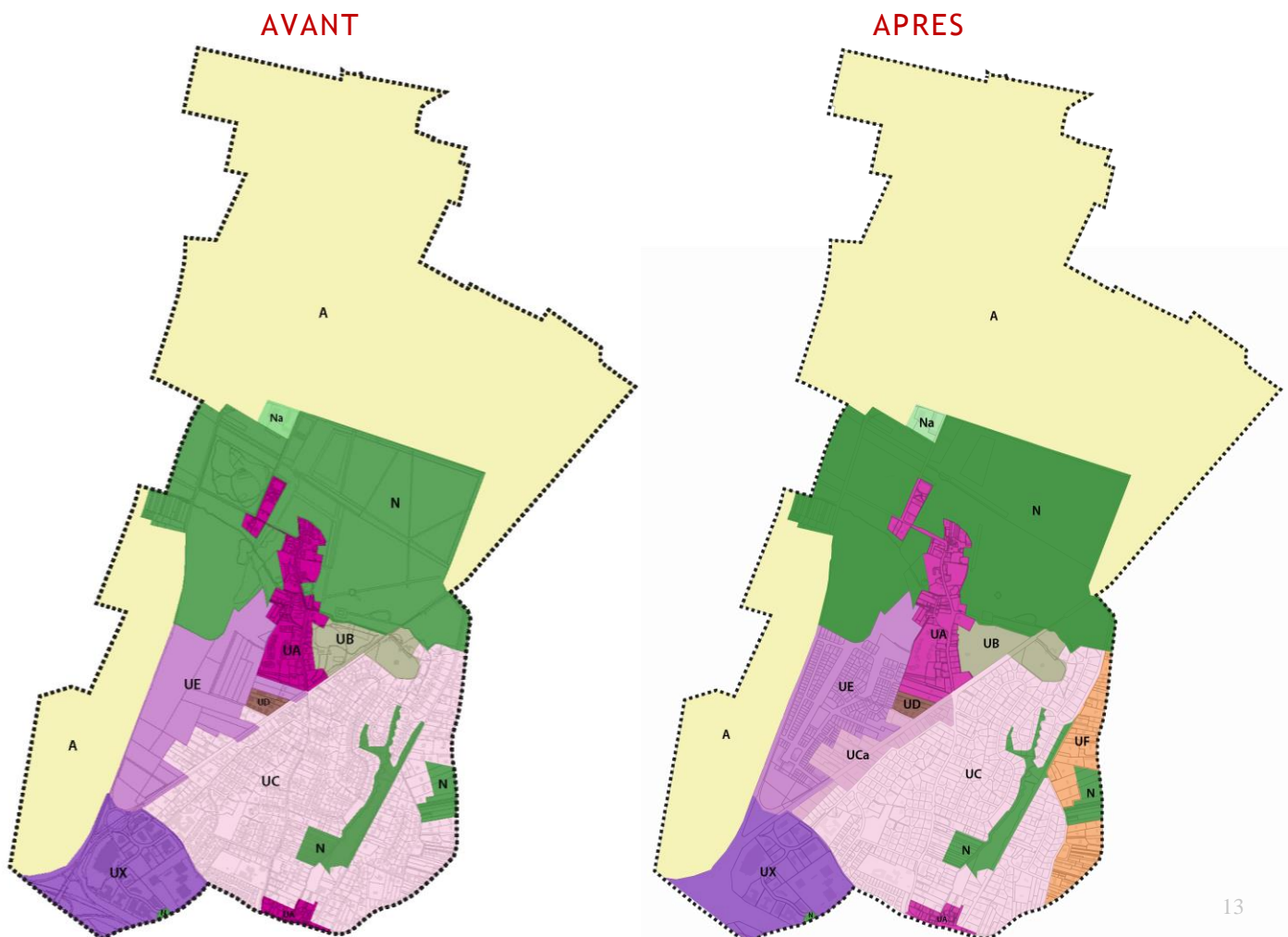
La modification du PLU entend affiner la délimitation de certaines zones urbaines pour tenir compte des pressions foncières qui s'exercent ayant pour conséquence la mise en place d'un périmètre de convention avec l'EPFIF et pour mieux encadrer les développements urbains en lien avec le contexte et les paysages.

En effet, dans le PLU de 2020 la zone UC couvre la très grande partie du territoire communal depuis les abords de la route départementale jusqu'en limite des espaces agricoles en limite de la commune de Maincy. De plus, les règles permettent la réalisation de petits immeubles collectifs au cœur du tissu pavillonnaire sans cohérence du paysage urbain.

Le projet de modification prévoit de maintenir la densité des constructions au plus près des services et des transports et en lien avec le paysage de la ZAC et à l'inverse de limiter la densité des secteurs éloignés des pôles de centralité et comportant de vastes espaces naturels en limite Est de la commune.

Ainsi, un secteur UCa est créé le long de la D636 qui reprend les règles de la zone UC du PLU de 2020 et une zone UF, à vocation principale d'habitat peu dense, est créée sur l'ancienne zone UC à l'extrémité Est de la commune. La nouvelle zone UC couvre l'ancienne zone UC moins le secteur UCa et la zone UF.

La zone UA est étendue au sud sur deux parcelles initialement intégrées dans le périmètre de la ZAC des Trois Noyers, zone UE du PLU de 2020. Ces deux parcelles ayant été sorties du périmètre de la ZAC leur classement doit être modifié dans le PLU. La Ville saisit cette opportunité pour mettre un emplacement réservé sur ce site situé en position gravitaire dans le tissu urbanisé et en zone UA qui couvre le périmètre du bourg ancien, ce classement qui réduit la constructibilité par rapport à la zone UE, répond à la volonté de ne pas exposer des populations nouvelles aux nuisances de la route départementale et de s'intégrer dans le paysage urbain du bourg.



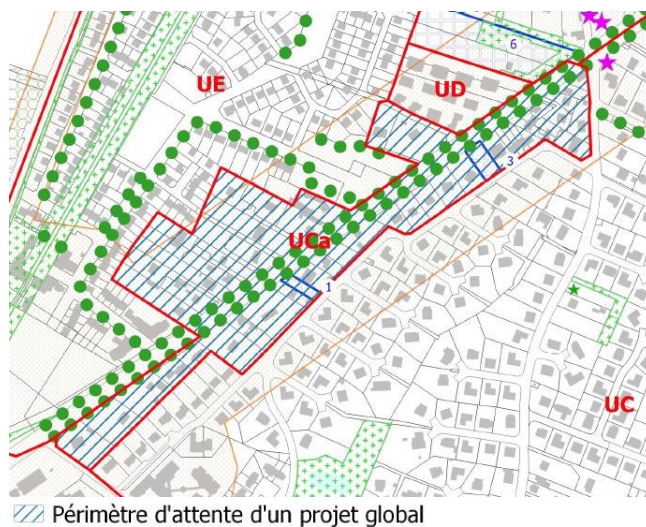
La reconfiguration du zonage dans le cadre de la modification du PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

Total des surfaces par zone		
	PLU en vigueur	PLU modifié
Total zone urbaine	128 ha	128 ha
Zone UA	11,8 ha	12,6 ha (+0,8 ha)
Zone UB	5,7 ha	5,7 ha
Zone UC	69,9 ha	61,4 ha (-8,5 ha)
› Secteur UCa	-	6,3 ha
Zone UD	1,0 ha	1,0 ha
Zone UE	21,8 ha	21,0 ha (-0,8 ha)
Zone UF	-	8,5 ha
Zone UX	17,8 ha	17,8 ha
Zone agricole	187,8 ha	187,8 ha
Zone naturelle	75,8 ha	75,8 ha
Total de la commune	391,6 ha	391,6 ha

Instauration d'un périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme

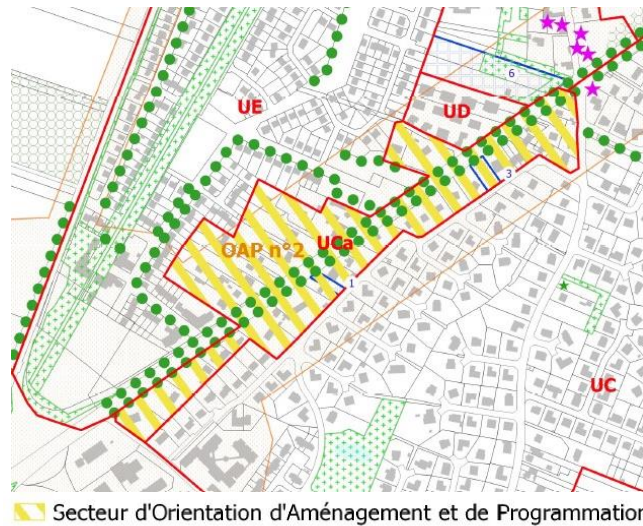
Un périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme est instauré sur le secteur UCa, de part et d'autre de la D636, pour une durée au plus de cinq ans.

Face aux fortes pressions foncières qui s'exercent sur ce secteur, cette servitude permet à la commune de prendre le temps de mener une réflexion globale pour réaliser un projet de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale et ainsi assurer la qualité de vie des habitants actuels et futurs. Ce même périmètre se superpose à celui de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.



Création d'une OAP

Le périmètre de l'OAP n°2 est reporté sur le document graphique. L'OAP n°1 étant une OAP thématique « Trame verte et bleue », elle n'est pas reportée sur le document graphique. Cf justification OAP



Création d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé n°6, situé sur les deux parcelles ajoutées à la zone UA, a pour vocation d'accueillir un ou plusieurs équipements publics. Cet emplacement réservé est créé afin de répondre au besoin en équipements publics généré par l'arrivée de population nouvelle, compte tenu de sa bonne localisation sur le territoire communal.



Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

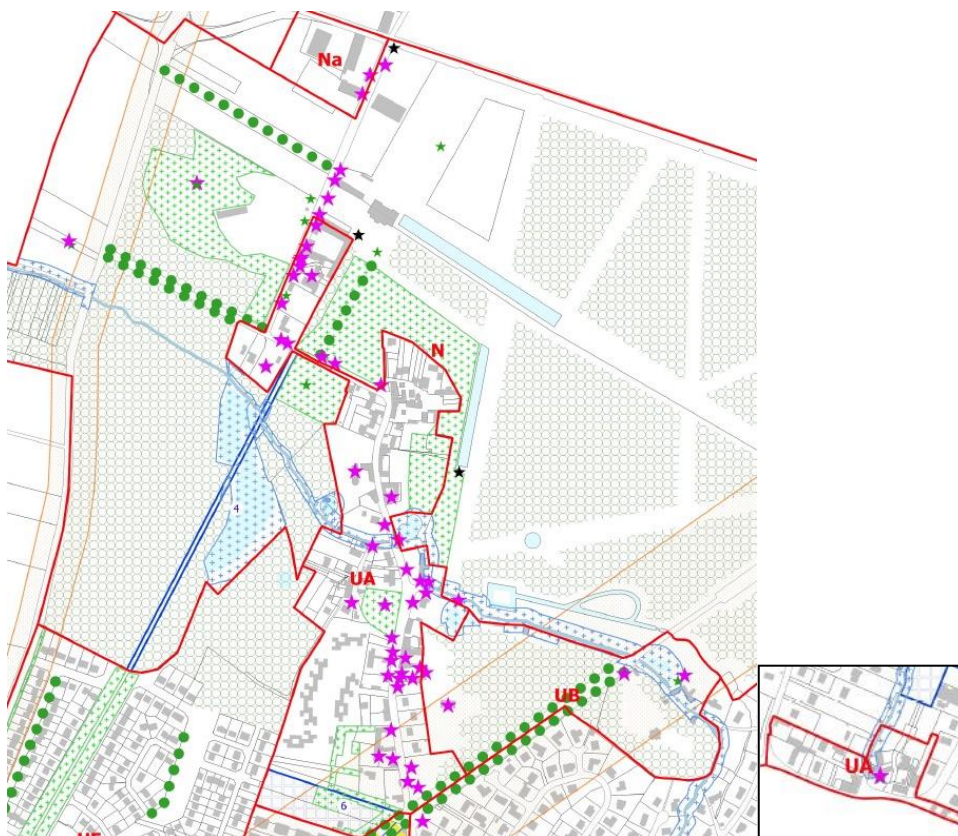
Protection du bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Le PLU en vigueur compte 33 bâtis remarquables protégés : des grilles, des entrées, des sites remarquables et des petits édifices. Le PLU en vigueur protège donc déjà une partie importante du bâti et la modification compte renforcer les protections avec l'ajout de 20 bâtis remarquables au document.

Parmi ces bâtis remarquables, on peut distinguer les bâtiments des murs en pierre de pays. On dénombre 10 bâtiments remarquables et 10 murs remarquables ajoutés au PLU. Ils sont concentrés principalement en zone UA, au niveau de la rue de Solers, de la rue du Château et de la rue de la Faïencerie mais aussi en zone UB et en zone N.



★ Bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments remarquables ajoutés :

24) 2 d rue de solers



25) 4 rue de Solers



26) 6 rue de solers



27) 3 rue de solers



28) 3 avenue du Château



29) 22 rue de la Faiënerie



30) 13 rue de la Faiënerie



31) 7 rue de la Faïencerie



32) 5 rue de la Faïencerie



33) Ancien hôpital, 26 rue de la Faïencerie



Les murs remarquables ajoutés :

34) 2 rue de solers



35) 2d rue de solers



36) Mur d'enceinte du parc du château



37) 4 avenue du Château Ex « Orée de Rubelles »



38) 23 rue de la Faïencerie



39) 24 rue de la Faïencerie



40) 20 rue de la Faïencerie



41) 41 Résidence de la Hunoye



42) 13 rue de la Faïencerie



43) 2 rue de la Faïencerie



Protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Ainsi, dans le règlement, les nouvelles protections ajoutées au PLU au titre de cet article concernent les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les espaces paysagers protégés.

- **Ajout de trois arbres remarquables protégés** : au 2 rue Solers en zone UA, au sud de la parcelle OA 041 en zone A et en parcelle AC 212 en zone UC.



Arbre remarquable au 2 rue de Solers

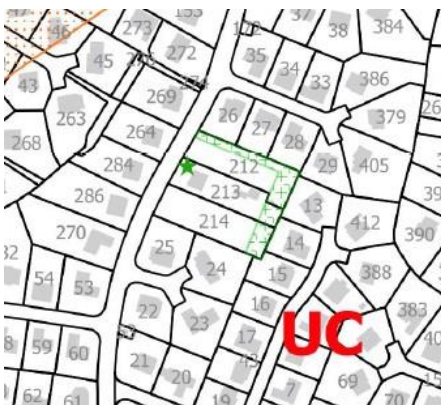
Correction d'une erreur matérielle sur un arbre remarquable

Un arbre remarquable placé par inadvertance sur la parcelle AC 213 est supprimé en application de la décision n°2002209, jugement du Tribunal administratif de Melun en date du 14 novembre 2022 :

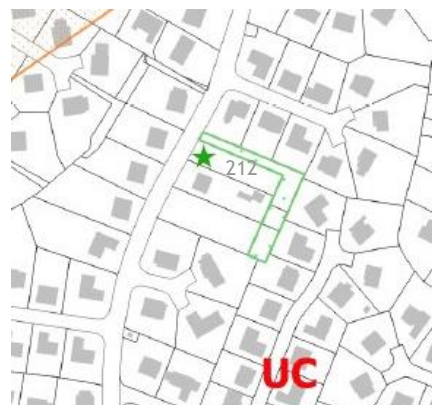
« Les requérants soutiennent que l'identification d'un arbre remarquable sur la parcelle AC n°213 est entachée d'une erreur de fait. Il ressort, en effet, des pièces du dossier que le noyer identifié au titre des arbres remarquables se situe sur la parcelle AC n°212. »

La véritable localisation de l'arbre remarquable se situant sur la parcelle AC 212, un arbre remarquable est ajouté au nouveau document graphique afin de corriger cette erreur matérielle.

AVANT



APRES



* Arbre remarquable au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Ajout d'alignements d'arbres protégés** dans le secteur de la ZAC sur l'avenue des Trois Noyers en zone UE ainsi que dans la rue des Bertagnes en zone UC. Un autre alignement d'arbres est ajouté sur l'allée des Marronniers en zone N.

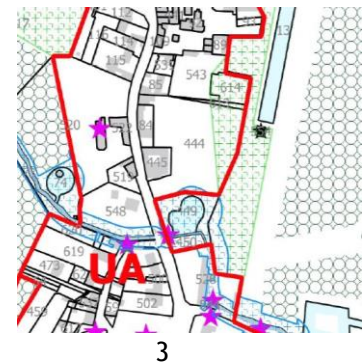
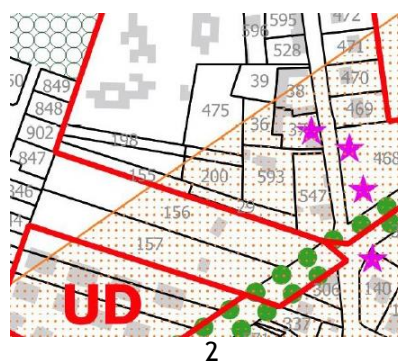
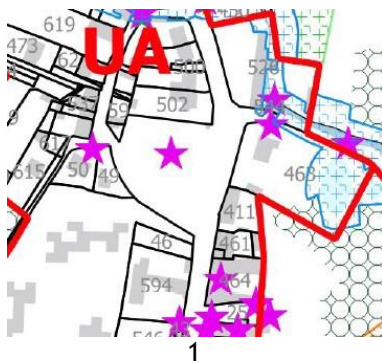


Alignement d'arbres sur l'allée des Marronniers

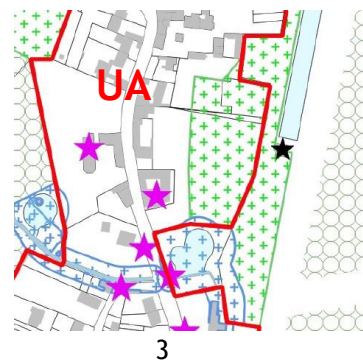
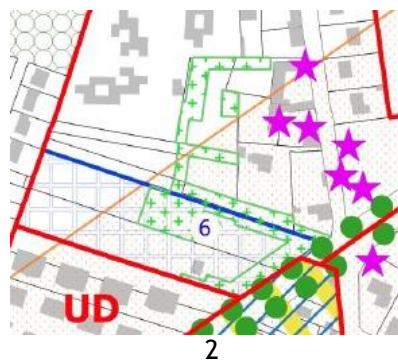
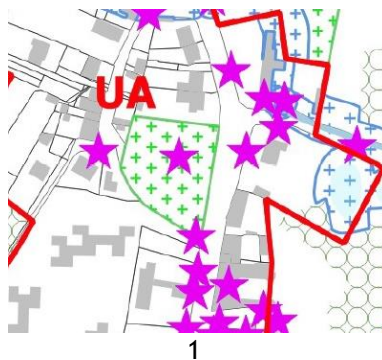
- **Création et modification d'espaces paysagers protégés :**


Le nouveau document graphique présente deux espaces paysagers protégés supplémentaires sur la place Henri Guy (1) et au sud de la zone UA sur les parcelles ZA 157, 156, 029, 200, 109 et OB 475 et 039 (2). De plus, un espace paysager protégé est agrandi en zone UA sur la parcelle OB 444 (3).

AVANT



APRES



 Espace paysager protégé - Trame Bleue au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le renforcement des protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme prévu dans la modification du PLU est présenté dans le tableau ci-dessous.

	PLU en vigueur	PLU modifié
Espaces paysagers à protéger - Trame verte	11,2 ha	12,1 ha (+0.9 ha)
Alignements d'arbres	4,8 km	5,3 km (+0,5 km)
Arbres remarquables	13 arbres	15 arbres (+2 arbres)

2.3 Justifications des modifications du règlement

Le règlement est modifié pour répondre à la création d'un secteur UCa couvert par une OAP et une servitude de périmètre d'attente. Compte-tenu des pressions foncières qui s'exercent le long de la D636, la commune souhaite maîtriser au mieux le devenir de ce site et ainsi éviter les opérations distinctes venant en contradiction avec la vision de la commune. L'objectif de la commune est d'assurer une cohérence avec un projet futur pensé dans sa globalité.

Ainsi le règlement est également modifié pour réglementer l'instauration d'une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur UCa situé de part et d'autre de la D636 :

« ... 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, **des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.** ... »

Enfin, pour mieux assurer les transitions entre la ville « dense » et la plaine agricole limitrophe en créant une nouvelle zone UF moins dense que la zone UC qui la jouxte. Les règles de la zone UC à dominante pavillonnaire sont revues pour conserver l'identité de ces secteurs de la commune.

Le règlement de la zone UD est revu également pour clarifier certaines formulations ou rédactions.

De plus, le règlement modifié intègre les nouvelles réglementations issues des lois et décrets postérieurs à l'approbation du 30 janvier 2020 notamment la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et les décrets qui ont suivi. Des ajustements et compléments sont également réalisés.

Les modifications apportées au règlement dans le cadre de la présente modification sont repérées selon trois couleurs dans le corps du texte :

Aaaa : texte supprimé ...
 Aaaa : texte modifié et / ou reformulé...
 Aaaa : texte ajouté...

Modification du lexique

Il est ajouté une définition pour les piscines de plein air qui sont autorisées au-delà de la bande constructible et dans les espaces paysagers protégés. Il s'agit de bassin creusé dans le sol et ouvert. La définition est la suivante :

« Une piscine de plein air doit être à l'air libre, elle ne peut pas s'inscrire dans un volume construit. Elle peut être recouverte d'une bâche de protection. »

Modification des dispositions générales

Les dispositions générales sont modifiées pour intégrer un nouveau secteur de la zone UC, le secteur UCa et la nouvelle zone UF dans la présentation du découpage en zone.

L'introduction des dispositions générales est ainsi remaniée donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricole (A), zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- la **zone UA**, qui correspond au noyau villageois de Rubelles référée au plan par l'indice UA.
- la **zone UB**, qui correspond à un secteur de transition entre le village historique, secteur largement boisé et bordé au nord et à l'est par le ru du Jard
- la **zone UC**, qui correspond aux quartiers résidentiels pavillonnaires réalisés soit par opérations d'ensemble ou lotissements, soit au coup par coup, référée au plan par l'indice UC.
- la **zone UD**, qui correspond à une zone d'habitat collectif
- la **zone UE**, qui correspond aux espaces concernés par la ZAC des Trois Noyers référée au plan par l'indice UE.
- la **zone UX**, qui correspond à la ZAE Saint-Nicolas référée au plan par l'indice UX.

.....

APRES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricole (A), zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- la **zone UA**, qui correspond au noyau villageois de Rubelles référée au plan par l'indice UA.
- la **zone UB**, qui correspond à un secteur de transition entre le village historique, secteur largement boisé et bordé au nord et à l'est par le ru du Jard
- la **zone UC**, qui correspond aux quartiers résidentiels pavillonnaires réalisés soit par opérations d'ensemble ou lotissements, soit au coup par coup, référée au plan par l'indice UC.
le **secteur UCa**, qui correspond aux abords de la RD 636, secteur couvert par un périmètre d'attente et l'OAP n°2
- la **zone UD**, qui correspond à une zone d'habitat collectif
- la **zone UE**, qui correspond aux espaces concernés par la ZAC des Trois Noyers référée au plan par l'indice UE.
- la **zone UF** qui correspond aux quartiers résidentiels pavillonnaires situés à l'extrémité Est de la commune en limite d'espace agricole
- la **zone UX**, qui correspond à la ZAE Saint-Nicolas référée au plan par l'indice UX.

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ... lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Modifications communes aux zones UA, UB, UC, UD, UE, UX et N

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

c) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

.....

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Une précision est apportée dans la rédaction concernant l'aménagement des Aires de stationnement

Il s'agit notamment de mieux expliciter la façon dont les plantations doivent prendre de place dans les aires collectives. Les arbres doivent être positionnés de façon harmonieuse dans la composition du parking.

L'article du règlement des zones urbaines UA, UB, UC, UD, UE, UX, N « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « c) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions pour les Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir » est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

.....

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

...

Aires de stationnement

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

APRES

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

.....

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

...

Aires de stationnement

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

Les places de stationnement dans une aire collective doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent de plus, comporter un arbre pour 3 places de stationnement ; ces arbres devront être judicieusement implantés dans la composition d'ensemble du parking, être plantés à raison d'un arbre pour 3 places.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications communes à toutes les zones urbaines

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

- a) Volumétrie et implantation des constructions
- b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- c) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Au début de chaque sous-partie mentionnée ci-dessus, est ajouté le texte suivant :

« Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. »

Cette règle s'appliquait auparavant sur quelques parties du règlement des zones urbaines notamment au sein de la sous-partie « volumétrie et l'implantation des constructions ». Dans ce cas, la règle est déplacée au début de la sous-partie en question afin d'englober l'ensemble des points abordés dans cette sous-partie.

Aaaa : texte supprimé ... **Aaaa** : texte modifié/reformulé... **Aaaa** : texte ajouté... ... lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Modifications communes à toutes les zones urbaines

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT
b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions diverses

Une règle relative aux climatiseurs est introduite afin d'assurer leur intégration au bâti et dans le paysage urbain ainsi que leur protection phonique.

L'article du règlement de toutes les zones urbaines « 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » « b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Caractéristiques architecturales

Dispositions diverses

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, paraboliques ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement. Elles devront en tout état de cause être invisible de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

...

APRES

Caractéristiques architecturales

Dispositions diverses

Les citernes, **les blocs de climatisation**, les antennes extérieures, paraboliques ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement. Elles devront en tout état de cause être invisible de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

...

Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs devront être impérativement intégrés au bâti ou dans une annexe. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et entre les espaces privés ; ils devront être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications communes aux zones UA et UB

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

Une règle relative aux panneaux et aux tuiles photovoltaïques est introduite afin d'assurer leur bonne intégration dans les toitures.

L'article du règlement des zones urbaines UA et UB « 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » « b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

AVANT

Caractéristiques architecturales

Toiture

...

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m²) d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.

.....

APRES

Caractéristiques architecturales

Toiture

...

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m²) d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés dans le pan de toiture et couvrir la totalité d'un versant de la toiture ou partiellement ; dans le cas de couverture partielle de la toiture les panneaux devront être implantés de façon composée avec les éléments des façades qu'ils surplombent pour une bonne intégration. L'installation de tuiles photovoltaïques sera de préférence utilisée.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications communes aux zones UA, UB

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT
b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions diverses

La référence à l'obligation de faire des études de sol est supprimée car elle ne figure pas dans les pièces « cerfa » relatives aux déclarations préalables ni aux permis de construire.

L'article du règlement des zones urbaines UA, UB « 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » « b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Caractéristiques architecturales

Dispositions diverses

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

.....

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

En cas de terrain en pente, des études de sol devront être réalisées et les conditions techniques liées au terrain devront être réunies lors d'un projet de construction.

APRES

Caractéristiques architecturales

Dispositions diverses

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

.....

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

En cas de terrain en pente, des études de sol devront être réalisées et les conditions techniques liées au terrain devront être réunies lors d'un projet de construction.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications communes aux zones UA, UB, UC et UD

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

c) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Clôtures

La modification du traitement environnemental et paysager porte aussi sur les clôtures. La règle sur les grilles surmontant un muret de soubassement en maçonnerie a été précisée afin d'encadrer davantage les clôtures. Le nouveau règlement impose désormais une grille métallique à barreaudage vertical afin d'harmoniser les clôtures dans l'esprit du village.

Pour les zones UB, UC et UD, une précision est apportée pour la largeur des portails dans les clôtures en bordure d'espaces publics ; il est ajouté que la largeur des portails ne doit pas excéder 4 mètres.

La règle de la zone UA reste inchangée pour la largeur des portails.

L'article du règlement des zones urbaines UA, UB, UC et UD « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions » est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Clôtures

En limites des voies et des espaces publics

...

Elles seront constituées :

-

- Soit d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,

- Soit d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique.

-

...

APRES

Clôtures

En limites des voies et des espaces publics

...

Elles seront constituées :

-

- Soit d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille **métallique à barreaudage vertical ajourée**, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,

- Soit d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique.

-

...

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ... lors de la présente modification
 * défini dans le lexique créé par la présente modification

Modifications communes aux zones UA, UC, UD

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

d) Stationnement

La norme de stationnement véhicules pour les logements (hors logement locatif social) est complétée pour imposer des places visiteurs pour les opérations de plus de 4 logements.

En effet, il est constaté que les voiries existantes sont trop souvent saturées par un trop grand nombre de véhicules garés. La nouvelle règle a pour but de ne pas encombrer l'espace public par un surnombre de véhicules.

L'article du règlement des zones urbaines UA, UC, UD « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « d) stationnement est ainsi remanié dans le tableau des normes de stationnement.

AVANT

Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places dont une couverte 1 place par logement locatif financé par l'Etat
-------------------	----------	---

APRES

Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places dont une couverte 1 place par logement locatif financé par l'Etat 0,2 place visiteur par logement pour les opérations de 4 logements et plus
-------------------	----------	---

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications propres à la zone UA

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

a) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions

La modification de l'implantation des constructions de la zone UA porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Elle fixe une règle par rapport à la RD 636, la zone UA étant légèrement étendue le long de cette voie. Il s'agit d'imposer un recul paysager de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement pour éloigner les constructions des nuisances acoustiques et atmosphériques du au trafic routier et d'apporter un traitement qualitatif végétalisé le long de cet axe transformé en boulevard urbain.

Il s'agit également de clarifier la nature et la taille des constructions autorisées au-delà de la bande constructible.

L'article du règlement de la zone urbaine UA « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « a) volumétrie et implantation des constructions est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.

...

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement actuel ou futur des voies de desserte existantes.

Au-delà de la bande de 30 mètres, sont uniquement autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées au-delà de la bande constructible
- Les annexes n'excédant pas 20 m² de surface de plancher et 4 mètres de hauteur ;
- Les piscines de plein air.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.

...

• Par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte. Elles s'implanteront obligatoirement en retrait des autres limites séparatives en respectant les marges de recul énoncées ci-après.

...

Les annexes n'excédant pas 12m² pourront être implantées en limite ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 1 mètre minimum.

APRES

Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies ou emprises publiques.

Le long de la RD 636 les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la voie.

...

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement actuel ou futur des voies de desserte existantes.

Au-delà de la bande de 30 mètres, sont uniquement autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées au-delà de la bande constructible dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les annexes n'excédant pas 20 m² de surface de plancher et 4 mètres de hauteur ;
- Les piscines de plein air.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 mètres supplémentaires

...

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ... lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

- **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte. Elles s'implanteront obligatoirement en retrait des autres limites séparatives en respectant les marges de recul énoncées ci-après.

...

- **Les annexes n'excédant pas 12m² pourront être implantées en limite ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 1 mètre minimum.**

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications propres à la zone UA (suite)

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

b) Qualité urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

La modification de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UA porte sur l'ajout de nouvelles règles concernant les ouvertures et le percement des façades. L'introduction d'une nouvelle règle a pour objectif de préciser le règlement dans le cas où les façades ne peuvent pas comporter d'ouvertures.

Le texte de la règle sur les formes et pentes des toitures est également modifié. La modification précise les différents cas qui permettent une autorisation des toitures terrasses dans la zone.

L'article du règlement de la zone urbaine UA « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « b) Qualité urbaine, architectural, environnementale et paysagère » est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Caractéristiques architecturales

Façades

...

Ouvertures - percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des ouvertures en façade devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

...

Toitures

...

Forme et pente

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

APRES

Caractéristiques architecturales

Façades

...

Ouvertures - percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des ouvertures en façade devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans les façades ne pouvant pas comporter d'ouvertures, les apports de lumière se feront obligatoirement par des menuiseries non ouvrantes et en verre opaque.

...

Toitures

...

Forme et pente

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ... lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Modifications propres à la zone UA (suite)

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La modification du traitement environnemental et paysager porte sur les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Le coefficient d'imperméabilisation maximum par rapport à la surface de l'unité foncière est diminué passant de 65% à 50%. Ces modifications ont pour objectif de limiter la densification de la zone UA.

L'article du règlement de la zone urbaine UA « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions » est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

AVANT

c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50%.

APRES

c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à **65% 50 %** par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50%.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications propres à la zone UB

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

a) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions

La modification de l'implantation des constructions de la zone UB porte sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en limite du ru du Jard. Il s'agit de préciser le lieu à partir duquel est mesurée la distance d'implantation des constructions.

L'article du règlement de la zone urbaine UB « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « a) volumétrie et implantation des constructions est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

AVANT

Par rapport aux limites séparatives

...

En limite du ru du Jard

Les constructions s'implanteront à une distance de 15 mètres minimum du bord du ru.
Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la rive du ru.

APRES

Par rapport aux limites séparatives

...

En limite du ru du Jard

Les constructions s'implanteront à une distance de 15 mètres minimum **du bord du ru mesurés depuis la limite supérieure de la berge (point le plus haut du talus).**

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la rive du ru.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications propres à la zone UB (suite)

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La modification du traitement environnemental et paysager porte sur les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Le coefficient d'imperméabilisation maximum par rapport à la surface de l'unité foncière est diminué passant de 65% à 40%. Ces modifications ont pour objectif de limiter la densification en zone UB.

L'article du règlement de la zone urbaine UB « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions » est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 60%.

APRES

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 % 40 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 60%.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications propres à la zone UC

Dans le chapitre

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- a) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous-destinations

Dans le secteur UCa uniquement, concerné par un périmètre d'attente de projet global au titre de l'article L.151-41 5°, aucune construction nouvelle n'est autorisée à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

L'article du règlement de la zone urbaine UC « 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE » « a) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités est complété dans ce sens et présenté page suivante.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

AVANT

a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (*cf. Tableau ci-dessus*) :

X¹ : A l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, camping car...).

b. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute construction à destination d'habitation de plus de 3 logements, il devra être inclus 30% de logements sociaux, arrondi à l'entier le plus proche.

Les nouveaux logements ne devront pas avoir une surface de plancher inférieure à 30 m².

APRES

a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Destinations et sous-destinations

Dans la zone UC hors secteur UCa

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (*cf. Tableau ci-dessus*) :

X¹ : A l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, camping car...).

Dans le secteur UCa

Toute construction nouvelle est interdite.

Sont uniquement autorisés l'aménagement des constructions existantes, les abris de jardin n'excédant pas 20 m² de surface de plancher et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de la surface de plancher et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

a. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute construction à destination d'habitation de plus de 3 logements, il devra être inclus 30% de logements sociaux, arrondi à l'entier le plus proche.

Les nouveaux logements ne devront pas avoir une surface de plancher inférieure à 30 m².

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications propres à la zone UC (suite)

Dans le chapitre

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, au point

a) Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La modification de la volumétrie et de l'implantation des constructions de la zone UC porte sur la hauteur des constructions. La hauteur maximale des constructions nouvelles est diminuée passant de 10 à 9 mètres hors secteur UCa. La règle est conservée en secteur UCa

Implantation des constructions

La modification de la volumétrie et de l'implantation des constructions de la zone UC porte également sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques. Il s'agit de clarifier la nature et la taille des constructions autorisées au-delà de la bande constructible pour les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes.

L'article du règlement de la zone urbaine UC « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « a) volumétrie et implantation des constructions est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

En cas d'implantation sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit sur un linéaire de 3 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative.

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum.

APRES

Hauteur des constructions

Dans la zone UC hors secteur UCa

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

En cas d'implantation sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit sur un linéaire de 3 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative.

Dans le secteur UCa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans toute la zone

En cas d'implantation sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit sur un linéaire de 3 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative.

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

...

Au-delà de la bande constructible, sont uniquement autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, en bon état dans la limite de 5 m supplémentaire ;
- Les annexes n'excédant pas 20 m² de surface de plancher;
- Les piscines de plein air

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.

APRES

Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

...

Au-delà de la bande constructible, sont uniquement autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, en bon état dans la limite de **5 m supplémentaire** **20 m² d'emprise au sol**,
- Les annexes n'excédant pas 20 m² de surface de plancher;
- Les piscines de plein air

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- **Soit au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.**

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications de la zone UC (suite)

-

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

Une règle relative aux panneaux photovoltaïques est introduite afin d'assurer leur bonne intégration dans les toitures

L'article du règlement de la zone urbaine UC « 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » « b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

- AVANT -

Caractéristiques architecturales

Toiture

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m²) d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.

....

- APRES -

Caractéristiques architecturales

Toiture

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m²) d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés dans le pan de toiture et couvrir la totalité d'un versant de la toiture ou partiellement ; dans le cas de couverture partielle de la toiture les panneaux devront être implantés de façon composée avec les éléments des façades qu'ils surplombent pour une bonne intégration.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications propres à la zone UC (suite)

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La modification du traitement environnemental et paysager porte sur les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. La modification du coefficient d'imperméabilisation maximum par rapport à la surface de l'unité foncière diminue passant de 65% à 40%. Ces modifications ont pour objectif de limiter la densification de la zone UC.

Clôtures

La modification du traitement environnemental et paysager porte également sur les clôtures. La réglementation des clôtures distingue les opérations groupées des constructions hors opérations groupées et ajoute de nouvelles règles concernant le positionnement et la visibilité des grilles et des haies végétales et autorise les murs uniquement quand ils sont en pierre de pays en limite des voies ou espaces publics.

L'article du règlement de la zone urbaine UC « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions » est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

AVANT

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50%.

APRES

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 % 40 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50%.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Clôtures

...

En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- de haies végétales doublées ou non d'un grillage n'excédant pas 1,60 mètre.
- d'un soubassement en maçonnerie dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,
- d'une grille, doublée ou d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique.

APRES

Clôtures

...

En bordure des voies et des espaces publics

Dans les opérations groupées

La réfection des clôtures devra se faire conformément à la clôture d'origine du premier de permis de construire.

Hors opérations groupées

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- de haies végétales doublées ou non d'un grillage n'excédant pas 1,60 mètre ; il est recommandé de positionner le grillage derrière la haie, non visible du domaine public.
- d'un soubassement en maçonnerie dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille métallique à barreaudage vertical ajourée, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,
- d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,
- d'un mur en pierre de pays apparente ou de parement de type meulière ou pierre de pays.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications propres à la zone UC (suite)

Dans le chapitre

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX, AU POINT

a) Desserte par les voies publiques ou privées

La modification des règles sur les équipements et réseaux de la zone UC porte sur l'accès par les voies publiques ou privées. De nouvelles règles sont ajoutées concernant les rampes d'accès et l'interdiction d'un nouvel accès riverain sur la RD 636. Par ailleurs, la règle portant sur les prescriptions particulières d'accès en cas de risques pour la sécurité des usagers est supprimée du règlement.

L'article du règlement de la zone urbaine UC « 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX » « a) Desserte par les voies publiques ou privées » est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Les accès devront se faire directement depuis l'espace public.

Les voies nouvelles devront se raccorder à leurs deux extrémités au réseau viaire existant sur la commune sur deux voies différentes.

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

Pour les parcelles traversantes donnant sur deux voies, il sera autorisé un accès sur chacune des voies.

APRES

Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Les accès devront se faire directement depuis l'espace public.

Les rampes d'accès ne pourront pas excéder 10% dans les 4 premiers mètres mesurés depuis l'alignement.

Les voies nouvelles devront se raccorder à leurs deux extrémités au réseau viaire existant sur la commune sur deux voies différentes.

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

Pour les parcelles traversantes donnant sur deux voies, il sera autorisé un accès sur chacune des voies.

Tout nouvel accès riverain sur la RD 636 est interdit.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modifications propres à la zone UC (suite)

Dans le chapitre

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX, AU POINT

b) Desserte par les réseaux

La modification des règles sur les équipements et réseaux de la zone UC porte également sur la desserte par les réseaux. Les règles en cas d'absence de réseau sont aussi supprimées du règlement, la zone UC n'était plus concernée par cette règle.

L'article du règlement de la zone urbaine UC « 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX » « b) Desserte par les réseaux » est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Toutefois en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration

Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires

Il est en adéquation avec la nature du sol

Il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service

APRES

Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Toutefois en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration

Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires

Il est en adéquation avec la nature du sol

Il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modification de la zone UE

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La modification du traitement environnemental et paysager de la zone UE porte sur les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. La modification du coefficient d'imperméabilisation maximum par rapport à la surface de l'unité foncière augmente passant de 50% à 60%.

L'article du règlement de la zone urbaine UE « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions » est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

AVANT

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 50 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,4.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30%.

APRES

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 50 % 60 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,4.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30%.

Aaaa : texte supprimé ...
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

Modification de la zone UE (suite)

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions

Clôtures

La modification du traitement environnemental et paysager de la zone UE porte sur les clôtures en limites des voies et des places publiques et en limites séparatives. Les règles autorisant les murs en pierre apparente ou à pierre à vue ou en matériaux recouvert d'un enduit sont supprimées car cela ne correspond pas au paysage urbain du quartier.

Par ailleurs, pour les clôtures en bordure d'espaces publics, il est précisé que la grille au-dessus du mur de soubassement devra être métallique à barreaudage vertical pour correspondre à l'esprit des clôtures du village Rubelles ; il est ajouté également une règle précisant que la largeur des portails ne doit pas excéder 3 mètres.

L'article du règlement de la zone urbaine UE « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions » est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Clôtures

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune »,

La réhabilitation d'une clôture existante à la date d'approbation du présent PLU devra être réalisée à l'identique de celle d'origine de l'opération.

En limites des voies et des places publiques

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées soit :

- d'un soubassement en maçonnerie dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,
- d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'un grillage éventuellement occultée par un festonnage ou des lames ou une palissade en bois
- d'un mur en pierre apparente, ou à pierre vue ou en matériaux recouvert d'un enduit.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublés d'une haie vive ;
- Soit d'un mur en pierre apparente, ou à pierre vue ou en matériaux recouvert d'un enduit
- Soit d'une palissade en bois

APRES

Clôtures

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune »,

La réhabilitation d'une clôture existante à la date d'approbation du présent PLU devra être réalisée à l'identique de celle d'origine de l'opération.

Toute nouvelle clôture devra respecter les règles ci-dessous

En limites des voies et des places publiques

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées soit :

- d'un soubassement en maçonnerie dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille **métallique à barreaudage vertical**, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,
- d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'un grillage éventuellement occultée par un festonnage ou des lames ou une palissade en bois
- **d'un mur en pierre apparente, ou à pierre vue ou en matériaux recouvert d'un enduit**

La largeur des portails ne pourra pas excéder 3 mètres

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublés d'une haie vive ;
- Soit d'un mur en pierre apparente, ou à pierre vue ou en matériaux recouvert d'un enduit
- Soit d'une palissade en bois

Création de la zone UF

La zone UF correspond au secteur à dominante pavillonnaire situé à l'extrême est du territoire communal, en limite des espaces agricoles de la commune de Maincy. Elle est composée de constructions implantées au coup par coup après division foncière. La zone UF se situe sur l'ancienne zone UC et est coupée en deux par une partie de la zone N.

La zone UF se différencie de la zone UC par sa localisation qui nécessite une réglementation particulière. Elle a vocation à encadrer et à maîtriser l'évolution de ces quartiers afin d'en valoriser l'identité et le paysage et de conforter leur vocation résidentielle dominante tout en favorisant la transition avec les espaces agricoles de la commune de Maincy. Cette proximité avec les espaces agricoles est largement prise en compte dans la rédaction du règlement en limitant la densification de la zone.

Ainsi, seules les modifications apportées à la zone UF par rapport à l'ancienne zone UC sont présentées et justifiées. Les règles inchangées de la zone UC ne sont pas présentées dans cette partie, étant déjà justifiées dans le PLU en vigueur.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
<p>Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière - Hébergement - Commerce et activités de service - Equipement d'intérêt collectif et services publics - Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition <p>Les logements et les bureaux sont autorisés sous certaines conditions.</p>	<p>Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la qualité de vie des habitants : les activités nuisibles, incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie de ces secteurs mixtes à dominante résidentielle.</p> <p>A l'inverse, les règles autorisent sous condition les destinations qui pourraient s'inscrire en cohérence avec le reste de la zone : les logements et les bureaux.</p>
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
<p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie totale du terrain.</p>	<p>Les règles visent à préserver les larges espaces libres végétalisés autour des pavillons, garants de la biodiversité urbaine et d'espaces de respiration et de loisirs.</p>

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Hauteur des constructions	
<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.</p> <p>La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum.</p>	<p>La hauteur des constructions maximale autorisée est adaptée aux hauteurs existantes sur la zone et à la morphologie de ce type de tissu.</p> <p>Ces règles sont déclinées en fonction du type de toiture.</p> <p>Une règle spécifique pour les opérations groupées permet de conserver le paysage</p>
Implantations des constructions	
<p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Le long des voies et emprises publiques les constructions s'implanteront à une distance de 10 mètres minimum.</p> <p>Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus)</p> <p>Au-delà de la bande constructible, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et l'extension des constructions existantes en bon état à la date d'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 20m² d'emprise au sol ; - Les annexes n'excédant pas 15 m² de surface de plancher; - Les piscines de plein air 	<p>Le règlement fixe une bande constructible de 30 mètres depuis l'alignement des voies afin de préserver les cœurs d'îlots et les jardins.</p> <p>Un retrait minimal des constructions est imposé par rapport aux limites séparatives pour garantir la préservation d'espaces ouverts, un ensoleillement des façades avec ouvertures et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant.</p> <p>Une distance minimale est imposée entre les constructions sur une même propriété pour garantir la préservation d'espaces ouverts, un ensoleillement des façades avec ouvertures et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant.</p>
<p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à l'ensemble des limites séparatives* sera au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ; - 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès. <p>Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 4 mètres minimum au droit des limites séparatives).</p>	<p>Les règles visent à maintenir ou créer un paysage urbain aéré en imposant l'implantation en retrait des limites séparatives.</p>
<p>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p> <p>La distance entre deux constructions sur une même propriété sera au moins égale à 8 mètres (la façade avec ouverture) et 4 mètres (façade aveugle)</p>	<p>Un retrait minimal des constructions est imposé par rapport aux constructions sur une même propriété pour garantir un ensoleillement des façades avec ouvertures et des espaces libres et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant, et pour permettre la création d'espaces jardinés entre deux constructions.</p>

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
<p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 40 % par rapport à la surface de l'unité foncière.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,7.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 60%.</p>	<p>Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées.</p> <p>Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'îlots de Chaleur Urbain et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.</p>
Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	
<p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs doivent être plantés et entretenus. Ils seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.</p> <p><u>Aires de stationnement</u></p> <p>Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.</p> <p>Les places de stationnement dans une aire collective doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.</p> <p>Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent de plus, comporter un arbre pour 3 places de stationnement ; ces arbres devront être judicieusement implantés dans la composition d'ensemble du parking.</p>	<p>Les règles imposent une plantation minimale des espaces libres et leur entretien afin de promouvoir la qualité paysagère de ces espaces. Afin de protéger la faune et la flore locale et de lutter contre les nuisances apportées par les espèces envahissantes, leur plantation est proscrite par le règlement. De même, la plantation d'espèces allergènes est déconseillée en cas de proximité avec d'autres nuisances telles que la pollution atmosphérique. Le règlement souhaite en outre privilégier les espèces indigènes adaptées au sol et au climat et une diversification des strates de végétation.</p> <p>Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et seront de préférence végétalisées afin de garantir leur intégration paysagère et la continuité de la trame verte urbaine. Dans le même esprit, les aires de stationnements de plus de 6 places devront faire l'objet de traitements paysagers spécifiques.</p>
Clôtures	
<p>Les clôtures seront composées de haies végétales. Sur la voie publique elles pourront être constituées d'un mur en pierre apparente quand elles s'inscrivent en continuité d'un mur en pierre existant.</p>	<p>Dans cette zone à dominante naturelle la règle vise à renforcer la biodiversité et la nature en ville.</p>
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
a. Desserte par les voies publiques ou privées	
Accès et voiries	
<p>Pas de règles portant sur les prescriptions particulières d'accès en cas de risques pour la sécurité des usagers.</p>	<p>La zone n'est pas concernée par cette règle</p>
b. Desserte par les réseaux	
<p>Pas de règles en cas d'absence de réseau</p>	<p>La zone n'est pas concernée par cette règle</p>

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ...lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Modification de la zone UX

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

c) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Pour les clôtures en bordure d'espaces publics, il est ajouté une règle précisant que la largeur des portails ne doit pas excéder 5 mètres.

L'article du règlement concernant les clôtures en bordure d'espaces publics de la zone urbaine UX est complété dans ce sens.

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ...lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Modification de la zone UX (suite)

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT
d) Stationnement

La modification des règles stationnement de la zone UX porte sur les normes de stationnements des véhicules motorisés. La règle portant sur le pourcentage de places exigibles closes et couvertes à partir de 5 places exigibles est supprimée des règles de la zone UX.

L'article du règlement de la zone urbaine UX « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « d) Stationnement » est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ...lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

...

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :
Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

A partir de 5 places exigibles, 50 % des places exigibles devront être closes et couvertes (réalisées dans le volume de la construction ou dans une construction annexe).

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Toute place de stationnement des véhicules motorisés non couverte doit être traitée de manière perméable.

APRES

...

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :
Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

A partir de 5 places exigibles, 50 % des places exigibles devront être closes et couvertes (réalisées dans le volume de la construction ou dans une construction annexe).

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Toute place de stationnement des véhicules motorisés non couverte doit être traitée de manière perméable.

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ...lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Modifications propres aux zones A et N

Dans le chapitre

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, AU POINT

c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La modification du traitement environnemental et paysager des zones A et N porte sur les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. La zone n'étant plus concernée par cette règle, aucune règle n'est donc fixée pour les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Les règles du PLU en vigueur sont ainsi supprimées du règlement.

L'article du règlement des zones A et N « 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » « c) Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions » est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ...lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50%.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

APRES

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50%.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

Il n'est pas fixé de règle

EVOLUTION DES ZONES DU PLU

Total des surfaces par zone		
PLU en vigueur		PLU modifié
Total zone urbaine	128 ha	128 ha
Zone UA	11,8 ha	12,6 ha (+0,8 ha)
Zone UB	5,7 ha	5,7 ha
Zone UC Secteur UCa	69,9 ha -	61,4 ha (-8,5 ha UF) 6,3 ha
Zone UD	1,0 ha	1,0 ha
Zone UE	21,8 ha	21,0 ha (-0,8 ha UA)
Zone UF	-	+8,5 ha
Zone UX	17,8 ha	17,8 ha
Zone agricole	187,8 ha	187,8 ha
Zone naturelle	75,8 ha	75,8 ha
Total de la commune	391,6 ha	391,6 ha

3. Compatibilité avec le SDRIF 2013

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé en décembre 2013, fixe un certain nombre d'objectifs pour les communes. Il indique notamment que les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé.

Le SDRIF identifie différents types d'espaces urbanisés, et les orientations qui s'y rattachent. Rubelles comporte sur son territoire des « espaces urbanisés à optimiser », son document d'urbanisme est donc tenu de permettre une augmentation minimale de 10%, à horizon 2030 :

- de la densité humaine
- de la densité moyenne des espaces d'habitats.

Le PLU approuvé en 2020 prévoyait une augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat de près de 20% avec une augmentation d'environ 160 logements soit le double des orientations du SDRIF.

Depuis l'approbation du PLU ce sont 172 logements qui ont été livrés en 2023 et de nouveaux programmes sont en cours. Non seulement les prévisions sont respectées mais elles sont même dépassées.

La surface des espaces urbanisés étant toujours égale à 128 hectares, l'augmentation de la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitats est bien supérieure au 10% imposés par le SDRIF à l'horizon 2030.

La création de la zone UF dans la modification pour tenir compte du paysage et de la topographie réduisant légèrement la densification de ce secteur de la commune n'aura donc aucun impact sur les orientations du SDRIF.

La modification n° 1 du PLU est bien compatible avec le SDRIF en vigueur approuvé en 2013.