Département de Seine et Marne

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2.2 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE 2

JUSTIFICATIONS ET CHOIX RETENUS

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 30 JANVIER 2020

Agence KR Architecte Urbaniste

SOMMAIRE

1. Les choix retenus pour établir le PADD 5
1.1. L'équilibre entre 9
1.2. La diversité 10
1.3. La préservation de l'environnement 11
2. Les choix retenus pour établir l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE 13
3. Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables 15
3.1. Les règles des zones urbaines 19
3.2. Les zones agricoles et naturelles 51
3.3. Les règles graphiques 63
3.4. Les évolutions depuis le précédent PLU 67

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Rappel

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet de définir un projet communal, en cohérence avec les évolutions juridiques et réglementaires.

En effet, le contexte juridique a considérablement évolué avec la loi Grenelle 2 de juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite ALUR de mars 2014, traduites l'une et l'autre dans le code de l'urbanisme, ainsi qu'avec les documents supra-communaux tel que le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) approuvé en décembre 2013.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des orientations du projet communal : il définit et arrête les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, comme le prévoit l'article L.151-5 du code de l'urbanisme (voir ci-contre).

Le PADD a été établi en fonction des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement, des prescriptions supra communales, dans le respect des principes définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (voir ci-après), garants d'un développement durable du territoire.

Article L.151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces** naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des **continuités écologiques** ;*

*2° Les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports** et les déplacements, les **réseaux d'énergie**, le développement des **communications numériques**, l'**équipement commercial**, le **développement économique** et les **loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Article L.101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

*1° **L'équilibre** entre :*

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

*2° La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;*

*3° La **diversité des fonctions** urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La **sécurité et la salubrité publiques** ;*

*5° La **prévention des risques naturels** prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

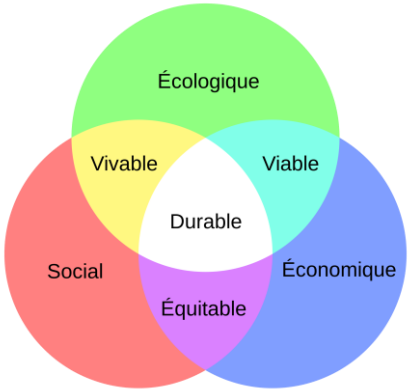
*6° La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

Le projet communal de Rubelles se décline en trois grandes orientations :

- ***Assurer la cohérence de l'urbanisation***
- ***Assurer la qualité de vie des habitants***
- ***Assurer un développement maitrisé et durable***

Ces orientations ont été déterminées sur la base du diagnostic du territoire et ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Rubelles dans ses trois composantes : sociale, économique et écologique.



La forme du PADD de Rubelles au vu de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

Les orientations générales (en ligne) développent les politiques ou les thématiques suivantes (en colonne)

	Aménagement	Équipement	Urbanisme	Paysage	Prot. des espaces naturels, agricoles et forestiers	Continuités écologiques
Orientation 1 : Assurer la cohérence de l'urbanisation						
1. Maîtriser et valoriser l'identité de Rubelles	X		X	X		X
2. Accroître la richesse de la nature « ordinaire »	X		X	X	X	X
3. Renforcer et soutenir le développement économique	X	X	X			
Orientation 2 : Assurer la qualité de vie des habitants						
1. Répondre aux besoins en logement	X		X			
2. Maintenir et développer l'offre en équipements et la vie locale	X	X	X			
3. Améliorer la qualité des déplacements des rubellois	X	X	X			
4. Protéger les habitants des risques et nuisances	X		X		X	
Orientation 3 : Assurer un développement maitrisé et durable						
1. Limiter la consommation d'espace agricole et naturel	X			X	X	X
2. Protéger les sols et la ressource en eau	X		X	X	X	X

	Habitat	Transports et déplacements	Réseaux d'énergie	Dév. des comm. numériques	Équip. commercial	Dév. économique	Loisirs
Orientation 1 : Assurer la cohérence de l'urbanisation							
1. Maîtriser et valoriser l'identité de Rubelles					X	X	X
2. Accroître la richesse de la nature « ordinaire »							
3. Renforcer et soutenir le développement économique		X		X	X	X	
Orientation 2 : Assurer la qualité de vie des habitants							
1. Répondre aux besoins en logement	X		X				
2. Maintenir et développer l'offre en équipements et la vie locale				X			X
3. Améliorer la qualité des déplacements des rubellois		X		X			X
4. Protéger les habitants des risques et nuisances							
Orientation 3 : Assurer un développement maitrisé et durable							
1. Limiter la consommation d'espace agricole et naturel							
2. Protéger les sols et la ressource en eau							

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans l'orientation 3 « *1. Limiter la consommation d'espace naturel, agricole et forestier* ».

1.1 L'équilibre entre ...

... le renouvellement urbain ...

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé

Le diagnostic du PLU de Rubelles a montré que le territoire communal est caractérisé par une part très importante d'espaces agricoles et la présence d'une trame verte omniprésente par ses boisements et ses espaces naturels. Sa trame résidentielle possède une densité végétale variable, qui se joint à la trame verte et bleue par les parcs, jardins et végétations présent au sein du tissu urbain, que ce soit dans le noyau villageois ou dans les quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire. Les espaces non artificialisés existants possèdent à la fois un rôle de respiration et des caractéristiques écologiques qu'il convient de préserver.

Le PLU prévoit une évolution des espaces urbanisés dans le respect et la préservation des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des différents quartiers. Cela illustre une volonté d'organiser la densification du territoire de manière cohérente et garante du maintien de la qualité et du cadre de vie des Rubellois.

L'essentiel des développements à venir est circonscrit au périmètre de la ZAC des Trois Noyers et maîtrisé dans le cadre de l'opération d'ensemble.

La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville

Outre l'extension urbaine prévue dans la ZAC des Trois Noyers, le développement rubellois a vocation à se concentrer au sein des secteurs déjà urbanisés de part et d'autre de la RD 636 qui dessert l'essentiel des quartiers de la commune.
Le projet communal entend promouvoir un territoire équilibré. Il s'agit de conforter le noyau villageois historique, les quartiers résidentiels ainsi que la zone d'activités Saint-Nicolas qui concentre l'essentiel des commerces et des activités de la commune. Le projet communal souhaite s'appuyer sur le potentiel des différents quartiers pour favoriser la mobilité des courtes distances et retravailler les entrées de ville.
Enfin, l'entrée de ville depuis la RD636 fait l'objet d'une attention toute particulière.

... l'utilisation économe des espaces naturels

L'utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

L'un des objectifs principaux du PADD est de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers qui représentent 67,5% (263,6 Ha) du territoire communal. Le développement urbain de la ZAC des Trois Noyers concentre sur 20 hectares l'essentiel de l'extension urbaine de Rubelles des prochaines années.

Il s'agit pour le reste du territoire urbanisé de proposer un modèle de développement urbain par optimisation des espaces bâtis existants et par renouvellement urbain sans consommation d'autres espaces naturels et agricoles. Le PADD protège les espaces boisés du domaine du château de Rubelles, qui s'étend autour du noyau villageois, et le ru du Jard qui constituent l'essentiel des espaces naturels et forestiers de Rubelles.

La commune entend préserver l'ensemble des espaces agricoles au nord et à l'est de la commune. Le présent PADD a supprimé la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur sud des Hauts bordes contrairement au PLU précédent et de préserver ainsi 9 hectares de terres agricoles.

Le SDRIF approuvé en décembre 2013 donne la possibilité avec deux « pastilles » de consommer l'équivalent de 50 hectares d'espaces agricoles au sud ouest du territoire. Compte tenu de l'absence d'une programmation rendue nécessaire, seuls les 20 hectares de la ZAC des Trois Noyers seront consommés, correspondant à l'objectif chiffré de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

La protection des sites, des milieux et paysages naturels

Le territoire communal est marqué par son implantation dans une des continuités écologiques d'intérêt régional qui traverse le territoire d'est en ouest et par la présence du domaine du château de Rubelles et par le ru du Jard. L'une des principales orientations du PADD est de préserver et de valoriser cette identité particulière du territoire.

La végétalisation et l'intégration de la nature en ville constituent des enjeux importants du projet communal. Il s'agit de protéger, de valoriser et de développer la trame verte et bleue (espaces jardinés, parcs, alignements d'arbres) en milieu urbain qui permet l'accueil de la faune et la valorisation des espaces boisés et du ru du Jard comme entités paysagères remarquables du territoire.

De plus, l'un des objectifs de la ville est d'améliorer la qualité de son paysage urbain, notamment aux abords des axes structurants comme la D636, mais également celui des axes secondaires (RD 117 et RD 471) lorsque cela est possible. La composition de la ZAC comprend également un axe paysager majeur l'allée royale qui contribue à la valorisation du paysage urbain et rentre également dans l'ensemble des continuités écologiques remarquables de la commune.

Enfin, l'une des particularités de Rubelles est son noyau historique localisé en lisière d'espaces boisés. La continuité bâtie est structurée par des murs en pierre limitant de vastes jardins ou parcs ou par des maisons implantées à l'alignement ouvrant sur des jardins largement paysagers sur l'arrière. Le projet communal entend préserver et valoriser l'ensemble de ce paysage urbain.

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable

Le domaine du château de Rubelles (parc et château) est un site classé et de plus sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historique : le pavillon des machines, le pavillon sud-est cour d'honneur, le pavillon de repos au sud de la pièce d'eau. Outre ce patrimoine classé, Rubelles possède des éléments de patrimoine architectural remarquable, au sein du tissu historique ; un grand nombre de bâtiments ont été repérés, notamment sur la base Mérimée dont l'architecture présente de l'intérêt ; ce bâti a été répertorié afin de pouvoir en assurer la protection

.

Au fil des années la commune a su préserver cette richesse. Le PLU tient compte de cette dynamique de valorisation de l'histoire architecturale de la commune et attache une importance particulière à sa préservation.

1.2 La diversité

La diversité des fonctions urbaines

Le PLU de Rubelles vise à satisfaire les besoins en logements en favorisant la diversité des typologies d'habitat afin de répondre aux différents besoins des populations (taille, coût, offre spécifique, …), notamment au travers du programme de la ZAC des Trois Noyers qui représente la part la plus significative.

En matière d'équipements, le projet communal vise à conforter le bon niveau d'équipement général du territoire. Pour cela, il veille à une répartition équilibrée des équipements entre le nord et le sud du tissu urbanisé et à l'accompagnement de l'évolution structurelle de la population et à l'arrivée de population nouvelle.

Le renforcement du niveau d'équipements passe aussi par l'équipement du territoire en fibre optique et/ou en connexion internet très haut débit (THD). Cela constitue un moyen de diversifier les fonctions urbaines (en développant le télétravail par exemple), de conforter la zone d'activité mais également d'encourager l'implication citoyenne et la participation des habitants, que le projet communal entend conforter.

Le PADD affiche également la volonté de développer et valoriser les espaces verts dans le tissu urbanisé et dans le quartier des Trois Noyers en développement. En effet, la fonction récréative des espaces de loisirs de proximité, pour toutes les catégories de population, maintient et élargit la diversité des fonctions sur le territoire.

Enfin, la préservation de l'activité agricole contribue à maintenir la diversité des fonctions à l'échelle de la commune.

La mixité sociale de l'habitat

La volonté affichée par la commune est de répondre aux besoins des habitants et d'assurer un équilibre sociologique sur le territoire. Avec l'achèvement de la ZAC des Trois Noyers, la commune atteindra le taux de 25% de logement locatif social, taux imposé par l'article 55 de la loi SRU. Les orientations du PADD prévoient de créer les conditions favorables à des programmes diversifiés pour accueillir et offrir un parcours résidentiel à toutes les populations et garantir le maintien de liens sociaux.

La mixité sociale doit passer, comme le précise le PADD, par une diversification des typologies d'habitat et de taille de logements, mais également par le développement d'une offre spécifique (logements pour personnes âgées ou étudiants) ou alternative à l'offre traditionnelle (logements participatifs, intergénérationnels, …).

1.3 La préservation de l'environnement

La préservation de l'environnement constitue une préoccupation transversale du projet communal.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Enjeu majeur de développement urbain durable, la réduction des gaz à effet de serre (GES) constitue un axe transversal du projet communal dont une multitude d'orientations permettent de tendre vers une diminution de l'empreinte carbone de la ville.

A partir d'orientations visant le développement des modes de déplacements actifs (pédestres, cyclables) et le développement des mobilités intelligentes, le PADD vise à limiter, voire réduire les émissions de gaz à effet de serre, largement imputables aux véhicules motorisés.

Par ailleurs, le manque de liaisons entre les différents quartiers du territoire conduit à un usage accru de l'automobile en défaveur des transports en commun. Le PADD vise à améliorer les connexions est-ouest et à retravailler l'entrée de ville le long de la route de Meaux

Par ailleurs, par le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces urbanisés, le projet de PLU entend améliorer la maîtrise des dépenses énergétiques en limitant les distances de déplacements, en favorisant des équipements communs et des dessertes en réseau plus courtes (eau, énergie, collecte des ordures ménagères…).

Le projet communal va dans le sens de l'innovation en matière de production et de récupération d'énergie et de gestion des réseaux. Il encourage ainsi la maîtrise de l'énergie, de l'utilisation d'énergies de récupération, et de la production énergétique à partir de sources renouvelables dans les projets futurs.

Particulièrement attentif à ces questions face aux problématiques environnementales et sociétales actuelles, le projet communal entend s'inscrire dans une démarche de durabilité ambitieuse et amorcer une transition écologique et énergétique.

Enfin, la récupération des déchets encouragée par le PADD s'inscrit également dans cette volonté forte de préservation de l'environnement notamment en ce qu'elle permet d'envisager des économies de ressources naturelles et d'énergie.

La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, du paysage, des espaces verts et agricoles

La prise en compte de la gestion des eaux et de la protection contre les pollutions constitue une des composantes du projet communal, pour une qualité renforcée de la ressource. Le PADD intègre des objectifs de lutte contre l'imperméabilisation et de préservation des sols en ce sens.

De même, au-delà de la protection des espaces naturels et milieux remarquables, le projet vise la préservation voire le renforcement du patrimoine naturel en confortant la trame verte et paysagère au sein du tissu urbanisé (préservation, haies végétales, alignements d'arbres, espaces publics végétalisés…).

Il s'agira de connecter les éléments constitutifs de ces différentes trames écologiques entre eux, mais aussi avec les autres espaces participant à la nature « ordinaire » évoquée précédemment.

Par ailleurs, la préservation et la valorisation des espaces agricoles est un des axes de développement du projet communal.

La préservation et le renforcement de la biodiversité, des écosystèmes et des continuités écologiques

Le projet de PLU porte une attention particulière à la préservation des continuités écologiques identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France et par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France approuvé en décembre 2013 et inscrites graphiquement sur la carte des orientations générales du PADD.

En outre, le PADD affiche la volonté forte d'affirmer la relation entre ville et nature, sur le territoire communal caractérisé par une trame verte et bleue propice à l'accueil de la faune, notamment par la préservation des berges du ru du Jard, le développement de la nature en ville et la réduction des points de fragmentation des continuités écologiques.

La protection et la remise en état des continuités écologiques présentent par ailleurs un intérêt sur le plan fonctionnel puisque la biodiversité peut servir à améliorer la gestion des ressources du territoire (infiltration des eaux pluviales) ou à atténuer les nuisances (bruit, ilots de chaleur, dégradation de la qualité de l'air).

Dans l'idée de renforcer la biodiversité et de développer les continuités écologiques, le PADD vise à préserver et valoriser les espaces boisés du domaine du Château mais également d'affirmer la place de la nature en ville principalement constituée de la trame verte et bleue le long du ru du Jard, des espaces verts privés et des alignements d'arbres.

La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Le PADD vise la prise en compte et la réduction de l'exposition de la population aux risques et nuisances par l'information mais également par l'incitation aux « bonnes pratiques » permettant la préservation des ressources et de l'environnement, et ainsi la réduction de l'apparition de nouveaux risques sur le long terme.

Le projet communal est par ailleurs attentif aux nuisances sonores des infrastructures de transports et veille à une haute exigence en termes d'isolation acoustiques des constructions.

2. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Le code de l'urbanisme prévoit à l'**article L.151-6** de définir dans les PLU des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui « *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'articl**e L.151-7** du code de l'urbanisme, notamment :

« Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, ….. ;
…… Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, ….. aménager ….;
….Prendre la forme de schémas d'aménagement …. »

Le PLU de Rubelles comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui a pour but d'encadrer l'aménagement à l'échelle du territoire communal pour la valorisation de la Trame verte et bleue.

Elle répond à l'exigence des orientations du PADD suivantes : « 1. Assurer la cohérence de l'urbanisation » et « 3. Assurer un développement maitrisé et durable » du PADD :

« L'objectif principal vise à renforcer le rôle du territoire de Rubelles dans l'interconnexion du corridor écologique constitué par le Ru du Jard et du réservoir écologique des espaces boisés. »

*Garantir les **connexions écologiques et favoriser la biodiversité** (…)*

*Préserver et valoriser le **réseau hydrographique et son corridor écologique** (…)*

*Reconquérir **la nature en ville**, au rythme de l'évolution du tissu urbain (…)*

*Prévenir **la fragmentation écologique du territoire**, à petite et grande échelle (…)*

*Limiter la **pollution lumineuse** (…)*

*Lutter contre les **espèces végétales invasives**, facteur essentiel de l'érosion de la **biodiversité en ville** (…)*

*Valoriser les fonctions de la **biodiversité au service des usagers**, en termes de fourniture de **ressources**, de **régulation de l'écosystème** et des nuisances et d'apport social (…)*

*Favoriser la biodiversité par une **gestion écologique différenciée** (…)*

*Anticiper les **exigences réglementaires** liées à la biodiversité dans l'aménagement et la construction, selon la logique successive **d'évitement, de réduction et de compensation des impacts** (…) »*

Cette OAP thématique est justifiée par la situation particulière de Rubelles à l'interface de deux réservoirs de biodiversité que sont le ru du Jard et le corridor de la sous trame arborée identifiée par le SRCE et le SDRIF.

L'OAP permet de regrouper et de préciser les éléments trame verte et bleue qui sont dispatchés dans le règlement, le zonage et le PADD. Afin d'offrir **une vision globale** qui est importante notamment par le fait que la trame verte et bleue s'inscrit en continuité des territoires voisins.

Même si ce n'est pas l'objectif premier d'un PLU, l'OAP est également un outil d'incitation pour la conception et la gestion écologique du territoire de Rubelles.

3. LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Rappel

La traduction du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables dans le règlement du PLU conduit à revoir la délimitation des zones ainsi que les règles applicables contenues dans le PLU approuvé le 25 avril 2013.

Bien qu'ayant délibéré avant le 31 décembre 2015 pour lancer la procédure d'élaboration de son PLU, la commune de Rubelles décide de traduire son projet par un règlement conforme au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, d'application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) promulguée en mars 2014.

Conformément à l'article L.151-8 du code de l'urbanisme: « *Le **règlement** fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.* »

De plus, l'article L.151-9 du code de l'urbanisme stipule que : « *Le règlement délimite les **zones urbaines ou à urbaniser** et les **zones naturelles ou agricoles et forestières** à protéger.*

*Il peut préciser l'**affectation des sols** selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la **nature des activités** qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.*

*Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la **destination et la nature des constructions** autorisées.* »

Le règlement fixe les règles applicables dans les conditions prévues aux articles R.151-27 et suivants du Code de l'Urbanisme en matière de destinations des constructions, d'usages des sols, de natures des activités, de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, d'équipements et de réseaux.

La délimitation des zones

Conformément à l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire communal de Rubelles est couvert par un règlement qui délimite trois types de zones, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Les **zones urbaines** sont dites « **zones U** » : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme) ;

- La **zone agricole** est dite « **zone A** » : elle correspond aux espaces de la commune, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme) ;

- Les **zones naturelles et forestières** sont dites « **zones N** » : elles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (articles R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme).

En comparaison avec le PLU précédent, le découpage en zones du présent PLU a évolué pour traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), principalement supprimer la zone à urbaniser des Hautes Bordes et intégrer la ZAC des Trois Noyers dont la réalisation est en cours en zone urbaine et non plus en zone à urbaniser. Il présente une plus grande simplicité, avec une réduction du nombre de zones et de secteurs et de ce fait clarifie, au travers du règlement, les trois types de zones présentés ci-dessus et leur vocation respective.

PLU révisé	Typologies	PLU précédent
UA	Noyau villageois historique	UA, UC
UB	Château Saint-Paul et propriété « des Ponceaux »	UB
UC	Quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire	UC, UCa, UCb, UL, 1AU
UD	Secteur résidentiel à dominante d'habitat collectif	UD
UE	ZAC des Trois Noyers	1AUa
UX	Zone d'activité Saint-Nicolas	UX
A	Zone agricole	A, Aa, 2AU
N	Zone naturelle et forestière	N, Na, Nc
Na	Secteur de reconversion de la ferme	A

Les règles applicables

Le règlement est élaboré conformément aux articles L.151-8 à L.151-41 du code de l'urbanisme.

Comparativement au PLU précédent, le règlement a été modifié sur le fond et sur la forme pour tenir compte, d'une part de l'évolution législative, notamment de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR), et d'autre part du PADD et du découpage en zones qui en découle.

Les règles sont rédactionnelles et/ou traduites sur les documents graphiques.

Les grands principes du règlement

Le règlement est toujours composé de dispositions générales, de règles applicables aux différentes zones et secteurs, et d'éventuelles annexes.

Désormais, les règles applicables ne répondent plus aux 14 articles précédents mais se structurent autour de **trois sections distinctes** :

- La destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- Les équipements et réseaux.

Par ailleurs, les évolutions législatives ont également introduit des modifications au sein des **règles applicables** notamment concernant les règles relatives au recours aux énergies et matériaux renouvelables, introduites par la loi Grenelle 2 qui ne figuraient pas dans le PLU précédent.

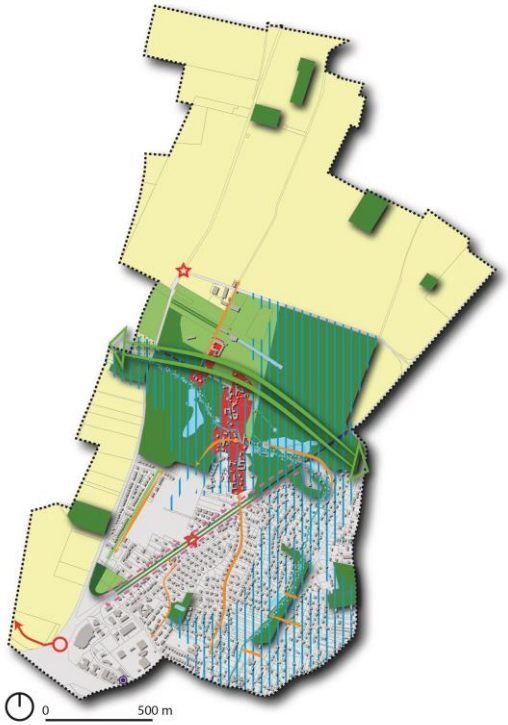
La justification des choix retenus

Le règlement du PLU comprend un certain nombre de règles communes ou similaires à l'ensemble des zones, justifiées dans une première partie.

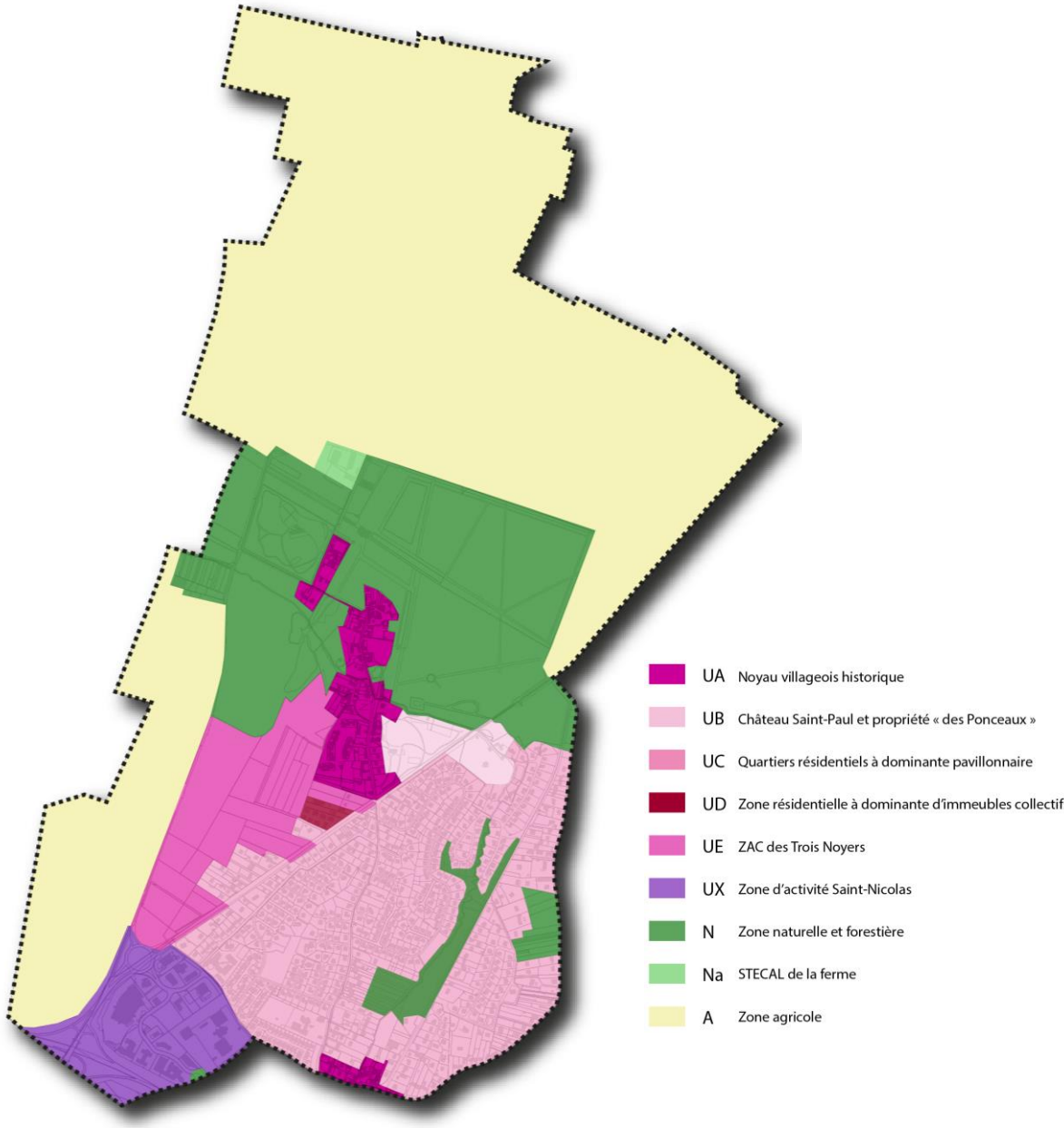
Les règles spécifiques sont ensuite déclinées zone par zone, sous forme d'un tableau. Pour chaque zone, celui-ci est précédé de la présentation de la vocation et de la spécificité de la zone.

Aucune règle n'étant obligatoire, ne sont réglementées que les dispositions qui s'avèrent nécessaires au regard de la zone ou du secteur considéré.

LE PADD DU PLU …



ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE



3.1 Les règles des zones urbaines

Les zones urbaines, dites « zones U », recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Ces espaces sont voués à accueillir le développement urbain futur de Rubelles. Toutefois, toutes les zones urbaines n'ont pas vocation à accueillir de façon similaire la densification et le renouvellement urbain – objectifs de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) de 2000, renforcée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), qui caractérisent le PADD.

Les zones urbaines sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions souhaitées en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine et de cadre bâti et de paysage urbain.

3.1.1 Des règles similaires à toutes les zones urbaines

Un certain nombre de règles sont similaires à l'ensemble des zones urbaines à l'exception de la zone UE qui correspond au périmètre de la ZAC des Trois Noyers en cours d'aménagement.

1. En termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

a. Volumétrie et implantation des constructions

Dans toutes les zones, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pourront déroger, sous certaines conditions, aux règles d'implantation et de hauteur afin de garantir une cohérence entre la construction existante et son extension.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Caractéristiques architecturales**

Dans toutes les zones, le règlement du PLU, s'appuie sur l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui stipule :

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

Le recours à l'article R.111-27, à la fois rigoureux et souple, est apparu le plus pertinent pour maîtriser le paysage bâti, pour laisser place à la créativité architecturale de qualité.

Seule la zone UA fait l'objet de règles spécifiques qui encadrent les façades, les toitures et les façades commerciales. En effet, la zone UA correspond au tissu ancien du village dont le paysage urbain est fortement marqué par l'écriture architecturale des bâtiments anciens. L'objectif des règles est de s'assurer que les constructions nouvelles ou les travaux sur les constructions existantes s'inscrivent bien en harmonie avec le tissu existant, notamment en faisant références aux détails, modénatures qui participent à la composition architecturale.

Dans les autres zones, à l'exception des opérations d'ensemble pavillonnaire pour lesquels la préservation des caractéristiques architecturales est imposée, les constructions ont des architectures de styles différents, hérités le plus souvent, de leur époque de construction.
Il n'y a pas de caractéristique architecturale propre qui mérite d'être imposée à tout nouveau projet contemporain dans le reste de la ville.

La palette des couleurs de la Ville de Rubelles annexée au règlement, s'impose dans toutes les zones.

Si les clôtures qui participent très fortement à la qualité du paysage et notamment des espaces publics, sont le plus souvent de composition similaire, elles se distinguent également selon les ambiances urbaines des zones : c'est sur la base de ce constat que les règles sont établies.

› En limite de l'espace public, les clôtures composées de murs anciens en pierre doivent être impérativement préservées et réhabilitées dans toutes les zones. Les murs pleins ne sont autorisés qu'en zone UA, tissu historique ou dans les autres zones quant ils sont en continuité d'un mur ancien en pierre.

› En limites séparatives, pour favoriser la biodiversité et le passage de la petite faune, les clôtures doivent être composées de haies végétales doublées de grille ou grillage. Seuls dans la zone UA regroupant le tissu villageois historique, les murs pleins sont autorisés en limites séparatives pour préserver les caractéristiques du tissu traditionnel.

- **Performances énergétiques et environnementales**

En matière de conception bioclimatique et énergétique, les règles retenues reposent sur la règlementation thermique en vigueur.

En matière de réhabilitation, les niveaux de performance retenus sont issus des pratiques constatées en Île-de-France et des labels existants.

Les niveaux de performance retenus sont détaillés pour chaque zone dans les chapitres suivants.

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

- **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

En matière de préservation des sols et de la biodiversité, les règles retenues s'appuient sur trois outils :

- La surface de pleine terre.
- Le coefficient d'imperméabilisation.
- Le coefficient biotope.

Ces outils sont complémentaires.

La surface de pleine terre garantit la préservation ou la reconquête de sol naturel au sein du tissu urbanisé.

Le coefficient d'imperméabilisation valorise, au-delà de la pleine terre, les surfaces perméables de type parking enherbé ou toiture végétalisée. Les niveaux de performance visés sont notamment issus du référentiel Haute Qualité Environnementale pour les bâtiments (niveau Performant et Très Performant).

Le coefficient biotope introduit une dimension relative à la présence ou non de végétation (distinction entre un cheminement perméable en stabilisé et en pavés enherbés par exemple) et valorise la végétalisation verticale. Les niveaux retenus sont issus d'exemples existant dans des tissus similaires.

Ces outils sont déclinés selon les zones et secteurs, en fonction de leurs caractéristiques (centre historique, tissu résidentiel aéré…), de leur vocation et des enjeux identifiés. Les exigences sont maximales en zone naturelle et minimales en zone urbaine à vocation d'activités économiques (en lien avec les contraintes inhérentes à ce tissu : patrimoine bâti, accès au soleil…).

Les niveaux retenus pour ces trois outils sont détaillés pour chaque zone dans les chapitres suivants.

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

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 (végétation basse, arbustive et arborée) dans une logique paysagère et de préservation de la biodiversité.

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.

- **Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23**

En lien avec les orientations du PADD et de l'OAP Trame Verte et Bleue visant à préserver et valoriser le patrimoine naturel du territoire, certains sites et secteurs bénéficient d'une protection spécifique. Il s'agit d'espaces végétalisés et/ou arborés protégés par une trame d'Espaces Paysagers Protégés (EPP), d'arbres d'alignements ou d'arbres remarquables. (*Cf. paragraphe 3.6.2 du présent rapport*).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les règles du PLU relatives aux eaux pluviales et de ruissellement visent à redonner sa place au cycle de l'eau en ville, à assurer la qualité des rejets dans le milieu naturel et à favoriser l'infiltration et le stockage à la parcelle afin de lutter contre le risque d'inondation par ruissellement notamment.

En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les aménagements doivent garantir un écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public afin de garantir une bonne gestion des eaux pluviales.

Les règles imposent que les eaux pluviales issues de surface imperméabilisée présentant des risques de pollution puissent être traitées avant le rejet dans le réseau afin d'éviter d'exposer les populations et les sols aux pollutions.

- **Clôtures**

Dans toutes les zones, le règlement impose que toute nouvelle clôture soit de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

d. Stationnement

Ces normes sont issues du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) qui fixe des règles en matière de stationnement automobile et vélo, traduites aux articles L.151-30 à 151-37 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-36 du code de l'urbanisme impose des normes différentes dans les périmètres de 500 mètres autour des gares de transports en commun structurants. La commune de Rubelles ne bénéficiant d'aucun transport structurant n'est donc pas concernée.

Le stationnement automobile

En matière de stationnement automobile, les règles imposées portent sur les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux. Concernant les autres destinations (équipements d'intérêt collectif et services publics, commerce, industrie, l'exploitation agricole et forestière, …) le PDUIF ne définit pas de règles.

1. Pour les constructions destinées à l'habitation :

Au regard du PDUIF, « La valeur plancher (…) ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune. »

Calcul du taux de motorisation pour Rubelles *(données INSEE de 2015)* :
Nombre de ménages : 800
Ménages ayant au moins 1 voiture : 745
Ménages ayant 2 voitures ou plus : 408 ; Nombre moyen de voitures de ces ménages : 2,2

$$\frac{\text{Ménages avec 1 voiture + (Ménages multi motorisés x nombre moyen de voitures de ces ménages}}{\text{Nombre total de ménage}}$$

Soit (745+408x2,2) /800 = 2,05
Norme plancher à appliquer : 2 ;05

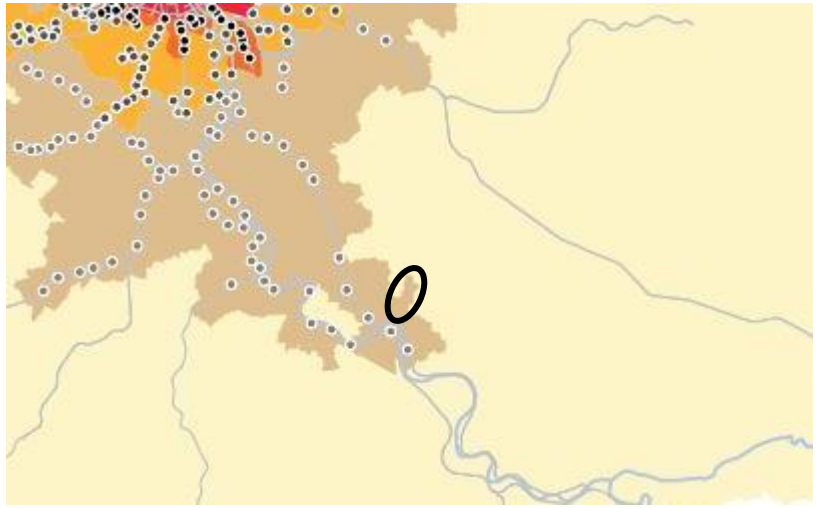
La valeur plancher fixée au regard du PDUIF étant de 2,05 places par logements, il est convenu de maintenir les règles en vigueur dans le précédent PLU, soit dans les zones urbaines un minimum de **2 places dont 1 couverte** à produire pour tout nouveau logement de **type T2 et plus** et **1 place** pour les logements de **type studio**.

En effet, l'objectif de la commune est d'encourager les modes de déplacement alternatifs à la voiture, mais aussi le covoiturage pour réduire les pollutions.

Enfin, en matière de logement locatif social, le règlement instaure des normes de stationnement différentes pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (*article L. 151-35 du code de l'urbanisme*). Pour ce type de constructions il sera ainsi créé **1 place de stationnement** par logement.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

CARTE DES NORMES QUANTITATIVES DU PDUIF EN MATIÈRE DE BUREAUX
Source : PDUIF, 2014, page 150



Rubelles est classé dans la catégorie *« Agglomération centrale »* dans le PDUIF.

Pour ces communes, en matière de stationnement bureaux, *« Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher »*.

Le présent PLU reprend ces normes sur l'ensemble du territoire.

2. Pour les constructions destinées aux autres destinations :

Le PDUIF n'impose pas de norme pour les constructions destinées aux autres destinations. Néanmoins, le PLU fixe des règles pour ces constructions afin de répondre aux besoins engendrés. Les règles sont déclinées par sous-destination afin de répondre au mieux aux spécificités de chacune.

Le stationnement vélo

Les règles prescrites par le règlement respectent les prescriptions du PDUIF et sont identiques dans toutes les zones, mais varient selon le type de construction :

Habitat : < T2 : 0,75 m²/logement ; > T2 : 1,5 m²/logement, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux : 1,5 m²/100 m² de surface de plancher ;

Commerces : 1 place/10 employés ;

Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves (écoles primaires), 1 place pour trois à cinq élèves (collèges et lycées) et 1 place pour trois à cinq étudiants (université et autres).

2. En termes d'équipements et de réseaux

a. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour assurer une bonne desserte des constructions et améliorer le fonctionnement urbain, le présent PLU impose que seuls les terrains 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 (normes PMR) et de l'enlèvement des ordures ménagères soient constructibles.

b. Desserte par les réseaux

Afin de garantir un accès à l'eau potable, un assainissement, l'accès au réseau d'énergie, de télécommunication et de communication électroniques pour toute nouvelle construction ou installation qui le requière, le règlement du PLU impose qu'elle soit raccordée aux réseaux.

Dans un souci de préservation du paysage urbain, le règlement impose que les raccordements aux réseaux soient conçus en souterrain.

- **Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les règles imposent dans l'ensemble des zones que les constructions et installations réalisées respectent les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur dans une logique de préservation des risques.

Un débit maximum de rejet dans le réseau public est défini (1 L/s.ha). Ceci doit permettre de ne pas saturer les réseaux et ouvrages de régulation des crues.

3.1.2 Les règles spécifiques des zones urbaines

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.

La zone UA

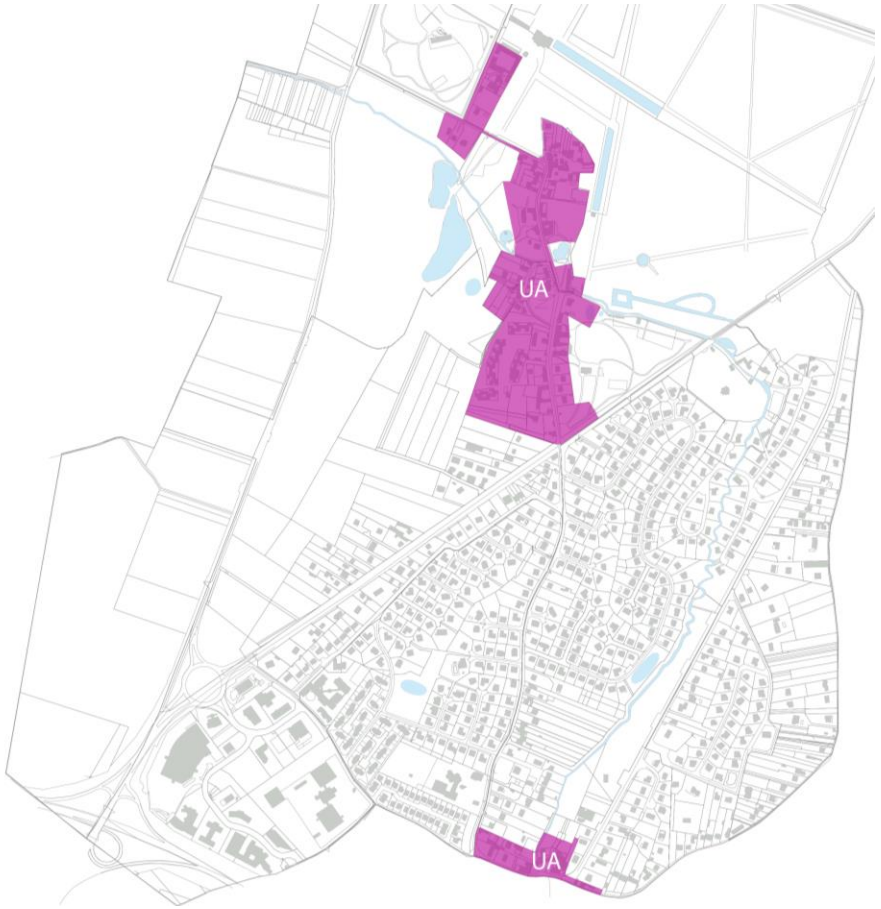
La zone UA correspond au tissu urbain historique du village, dans lequel les constructions sont implantées pour l'essentiel, à l'alignement des voies et présentent une unité de paysage et d'architecture. Elle est située principalement dans le noyau historique mais aussi pour une petite partie en limite sud de la commune.

Il s'agit d'un tissu urbain formant une continuité bâtie composée de murs et de bâtiments le long de l'emprise publique. Déjà existante dans le PLU précédent, cette zone a été élargie pour intégrer l'ensemble du tissu urbain traditionnel dont une partie située au sud du territoire était précédemment classée en zone UC.

L'objectif de la zone UA est de conforter et développer le centre historique en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales garantes de sa qualité paysagère. Il s'agit ainsi de proposer un règlement adapté aux projets à venir et de conforter, en lien avec le PADD, l'identité très marquée du cœur historique de la commune.

Philosophie du règlement de la zone

Conformément au PADD, les règles de la zone UA visent à conforter et poursuivre les caractéristiques du centre historique. Le règlement entend préserver le tissu traditionnel.



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	
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Hébergement - Commerce de gros - Cinéma - Equipements sportifs - Industrie - Entrepôt L'artisanat et commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements recevant du public sont autorisés sous certaines conditions.	Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie : les activités nuisibles, incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie des secteurs de centralité, ainsi que les modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain (habitations légères de loisirs, terrains de campings, caravanes…). A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et l'animation urbaine notamment les logements, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et services, les bureaux, …
b. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	
Pour toute construction de plus de 3 logements il est imposé 30% de logement locatif social, arrondi à l'entier le plus proche. Pour les logements financés par l'Etat, les logements ne pourront pas être inférieurs à 30 m².	Afin de répondre aux obligations de mixité sociale notamment à la production de logements sociaux bien répartis dans tous les quartiers, la règle impose un pourcentage de 30% tout comme c'était le cas dans le PLU précédent. Pour les logements sociaux un minimum de 30 m² est imposé par logement pour le confort des locataires.
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Zone UA : 60% max de la superficie totale du terrain. .	Les règles visent à préserver et prolonger la densité urbaine caractéristique du tissu urbain traditionnel du centre-village.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Hauteur des constructions	
Zone UA : 10 mètres max au faîtage pour les toitures à pente et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse autorisées. La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage	La hauteur des constructions maximale autorisée correspond aux hauteurs existantes, caractéristiques du paysage urbain du centre historique de Rubelles. Ces règles sont adaptées en fonction du type de toiture de la construction et de la pente de la toiture, pour des raisons de paysage urbain et une meilleure prise en compte de la perception de la hauteur depuis l'espace public.
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement sur tout ou partie de la façade de la construction. Les constructions s'implanteront dans une bande de 30 m mesurée depuis l'alignement.	Les règles s'attachent à préserver le caractère et l'identité du centre ancien. Les règles d'implantation des constructions visent à maintenir la continuité bâtie, en accord avec le paysage existant. La bande de 30 mètres permet de préserver les jardins en fond de parcelle.
Par rapport aux limites séparatives : implantation possible sur une limite séparative latérale. En cas de retrait : au moins égal à 3 mètres min (façade aveugle) et 4 mètres min (façade avec ouvertures). Les constructions s'implanteront à une distance de 8 mètres minimum mesurés depuis limite supérieure de la berge du ru du Jard	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. De plus un retrait de 8 mètres est imposé le long du ru du Jard pour permettre l'entretien et la protection des berges.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété : distance minimum entre deux constructions non contiguës : **Zone UA** : 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures)	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.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera favorisé. Atteinte d'une consommation inférieure de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Dispositions spécifiques pour les opérations de réhabilitation lourde d'habitations et des constructions. **Récupération des eaux pluviales :** Les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets :** les constructions devront prévoir un local ou aire de stockage pour conteneur des déchets ménagers.	Le règlement vise, conformément au PADD, à « promouvoir une architecture harmonieuse et économe ». Aussi, afin de réduire l'impact sur l'environnement et d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets. Pour les réhabilitations lourdes, une exigence de résultat est fixée, correspondant à un niveau très performant pour les logements.
c. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
Zone UA : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5 avec 50% d'espaces verts de pleine terre.	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. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. 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'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.

La zone UB

La zone UB correspond au château Saint Paul et à la propriété dite « des Ponceaux » ainsi qu'au Moulin des Ponceaux et leurs parcs largement arborés et paysagés situés de part et d'autre de la RD 636. Secteurs historiques de la commune, bordés par le ru du Jard au nord, ils ont vocation à être préservés et valorisés par leur reconversion en programme hôtelier ou en hébergement à destination des personnes âgées par exemple.

La zone UB reprend la zone UB du précédent PLU.

Philosophie du règlement de la zone

Dans la zone UB, les règles visent à préserver les qualités paysagères, patrimoniales et environnementales de la zone tout en permettant la reconversion des bâtiments remarquables pour garantir leur valorisation et leur pérennité.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.

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	
b. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	
Pour toute construction de plus de 3 logements il est imposé 30% de logement locatif social, arrondi à l'entier le plus proche. Les nouveaux logements ne devront pas avoir une surface de plancher inférieure à 30 m². Les nouveaux logements ne devront pas avoir une surface de plancher inférieure à 30 m²	Afin de répondre aux obligations de mixité sociale notamment à la production de logements sociaux bien répartis dans tous les quartiers, le PLU impose un pourcentage de 30% pour toute nouvelle opération, comme c'était le cas dans le PLU précédent et limite la construction de trop petits logements.
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Artisanat et commerce de détail - Commerce de gros - Cinéma - Equipements sportifs - Industrie - Entrepôt L'habitation, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et centre de congrès et d'exposition sont autorisés sous certaines conditions.	Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la paysagère et écologiques : les activités nuisibles, incompatibles ou inadaptées A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et l'animation urbaine et nécessaire aux besoins de la population notamment les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et services, le centre de congrès et d'exposition, l'hébergement touristique ou hôtelier …
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Zone UB : 30% max de la superficie totale du terrain.	Les règles visent à permettre une constructibilité plus importante que celle d'aujourd'hui, tout en préservant les masses boisées et les parcs paysagers de la zone.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Hauteur des constructions	
La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.	La hauteur des constructions est règlementée de façon à garder un paysage homogène.
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et 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. Le long des autres voies elles doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres minimum **Par rapport aux limites séparatives :** Implantation en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, il sera au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 8 mètres minimum (façade avec ouvertures) et égal à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux (L=H/2) : 4 mètres minimum (façade aveugle). En limite du ru du Jard les constructions s'implanteront à une distance de 15 mètres minimum du bord du ru.	**Par rapport aux voies et emprises publiques** : la règle du PLU précédent est modifiée pour permettre le stationnement plus aisé des véhicules sur la parcelle, le long des voies, 6 mètres au lieu de 5 mètres. Le retrait de 10 mètres de l'alignement le long de la RD 636 prévu dans le PLU en vigueur est maintenu, compte tenu du trafic routier le long de cette voie. **Par rapport aux limites séparatives** : les règles visent à maintenir ou créer un paysage urbain aéré en imposant l'implantation en retrait des limites séparatives. L'implantation en retrait de 15 mètres du ru vise à préserver et valoriser la trame bleue, conformément au schéma régional des continuités écologiques.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété : Distance min entre deux constructions non contiguës au moins égale à la hauteur de la façade (L=H) avec : ***Zone UB* :** 4 mètres minimum (façade aveugle) et 8 mètres minimum (façade avec ouvertures).	**Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** 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.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée. **Récupération des eaux pluviales :** Les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets** : les constructions devront prévoir un local ou aire de stockage pour conteneur des déchets ménagers, un local réservé aux encombrants et, pour les opérations importantes, un emplacement pour système de compostage si surface disposant de 100m² d'espaces végétalisés min.	Aussi, afin d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets. Les exigences retenues correspondent à l'atteinte d'un niveau performant par rapport aux standards actuels, aussi bien en matière de conception bioclimatique que de réduction des consommations. Pour le patrimoine bâti protégé, les exigences sont moins élevées. Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales (préservation de la ressource en eau) et de compostage (réduction des volumes collectés et valorisation à la source). Le règlement vise à la bonne gestion des déchets selon la vocation des nouvelles constructions.

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	
Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 %. 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 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.	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. Ces règles sont exigeantes dans ce secteur afin de préserver le caractère paysager de la zone. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. 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'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.

La zone UC

La zone UC correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui couvrent la majeure partie du territoire urbanisé de la commune au sud-est de la RD 636. Elle est composée soit d'opérations d'ensemble dans lesquelles les constructions et les clôtures sont le plus souvent identiques ou de lotissements, soit de constructions implantées au coup par coup après division foncière.

Elle est caractérisée par des maisons implantées au centre d'un jardin ou au plus sur l'une des limites séparatives.

Elle est traversée par le ru du Jard dont la continuité écologique doit être maintenue et valorisée.

Son contour reprend en grande partie celui de la zone UC du PLU précédent. La zone UC intègre dorénavant la zone UL, dédiée aux équipements publics et une zone 1AU qui n'a plus de raison d'être.

Une partie de la zone UC du PLU précédent qui regroupe un secteur urbanisé présentant les caractéristiques du tissu ancien traditionnel (l'ancien moulin et une partie de la rue de Praslin) est classé en zone UA, pour lui permettre d'évoluer en préservant ses caractéristiques urbaines et paysagères.

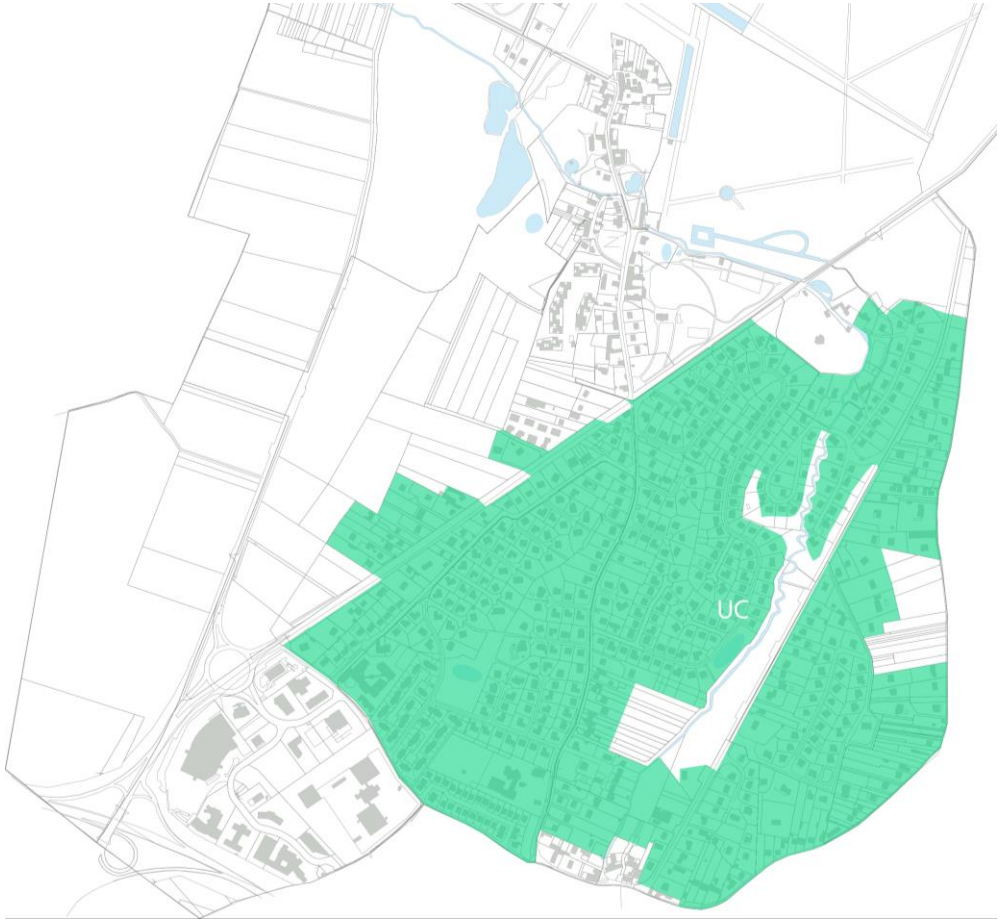
Philosophie du règlement de la zone

En lien avec les orientations du PADD, la zone UC a vocation à encadrer et à maitriser l'évolution de ces quartiers afin d'en valoriser l'identité et le paysage et de conforter leur vocation résidentielle dominante ; elle n'a pas vocation à faire l'objet d'un développement important.

Les règles définies dans cette zone visent à favoriser la préservation des caractéristiques urbaines et paysagères des secteurs pavillonnaires, notamment dans les opérations d'ensemble. Elles visent notamment à préserver les jardins et les cœurs d'îlot végétalisés caractéristiques de ce type de tissu.

Conformément au PADD, il convient de valoriser l'identité paysagère et de préserver la trame verte et bleue de ces quartiers, bien représentée dans la zone.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.



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	
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Hébergement - Restauration - Commerce de gros - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma - Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition L'habitation est autorisée sous certaines conditions.	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. A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et à la qualité de vie de ces secteurs de la ville à dominante résidentielle, notamment les logements, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et services, …
b. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	
Pour toute construction de plus de 3 logements il est imposé 30% de logement locatif social, arrondi à l'entier le plus proche. Les nouveaux logements ne devront pas avoir une surface de plancher inférieure à 30 m²	Afin de répondre aux obligations de mixité sociale notamment à la production de logements sociaux bien répartis dans tous les quartiers, le règlement impose, tout comme le PLU précédent, un pourcentage de 30% pour toute nouvelle opération et limite la construction de trop petits logements.
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Zone UC : 35% max de la superficie totale du terrain.	Les règles visent permettre une certaine densification tout en préservant les larges espaces libres végétalisés autours des pavillons, garants de la biodiversité urbaine et d'espaces de respiration et de loisirs.
Hauteur des constructions	
Zone UC : 10 mètres max au faîtage pour les toitures à pente et 7 mètres max à l'acrotère pour les toitures terrasses. Sur les limites séparatives max 4 mètres à l'égout du toit sur un linéaire de 3 mètres minimum. Constructions annexes : 4 mètres max. La hauteur dans les opérations d'ensemble devra rester inchangée	La hauteur des constructions maximale autorisée est adaptée aux hauteurs existantes sur la zone et à la morphologie de ce type de tissu. Ces règles sont déclinées en fonction du type de toiture. Une règle spécifique pour les opérations groupées permet de conserver le paysage

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : ***Zone UC* :** en retrait de 6 mètres min. Le long de la RD 636 : en retrait de 10 mètres minimum. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter à l'alignement. Les constructions s'implanteront dans une bande de 25 m mesurée depuis l'alignement.	**Par rapport aux voies et emprises publiques :** La règle du PLU précédent est modifiée pour permettre le stationnement plus aisé des véhicules sur la parcelle, 6 mètres au lieu de 5 mètres. Le long de la RD 636 il est maintenu la distance minimum de 10 mètres de retrait par rapport à l'alignement compte tenu de l'importance du trafic routier. Les règles d'implantation de la zone UC visent à préserver les caractéristiques d'implantation de ce type de tissu : constructions en retrait des espaces publics. Le règlement fixe une bande constructible de 25 mètres depuis l'alignement des voies afin de préserver les cœurs d'îlots et les jardins. Seules les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics et les annexes pourront déroger à cette règle pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général et laisser une possibilité d'aménager les jardins privés par un cabanon de jardin par exemple.
Par rapport aux limites séparatives : ***Zone UC*** : sur une des deux limites séparatives latérales et en retrait des autres Retrait : au moins égal à : 3 mètres min (façade aveugle) et 4 mètres min (façade avec ouvertures). En limite du ru du Jard, retrait de 8 mètres min depuis la limite supérieure de la berge.	**Par rapport aux limites séparatives :** Un retrait des constructions est imposé au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales et le retrait est imposé sur toutes les autres limites séparatives. Une règle plus souple est adoptée pour les annexes n'excédant pas 4m de hauteur et les piscines de plein air. Compte tenu des constructions déjà existantes le long du ru du Jard, le retrait imposé pour la protection du ru et de ses berges n'est que de 8 mètres (15 m en zone UB) pour tenir compte du contexte. Ces dispositions permettent de préserver des espaces libres autour des constructions et de valoriser et développer la trame verte et bleue le long du ru du Jard.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété : ***Zone UC* :** distance min au moins égal à 3 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures).	**Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** 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.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Clôtures	
Les clôtures, portails ou portillons seront préservés et restaurés à l'identique dans les opérations d'ensemble. Clôtures nouvelles de 2 mètres maximum, constituées de haies végétales doublées ou non d'un grillage	Cette disposition s'inscrit en continuité de plusieurs autres dispositions du règlement visant préserver la qualité paysagère de ce tissu urbain, notamment dans les opérations pavillonnaires dans lesquelles les clôtures sont toutes identiques contribuant à l'unité du paysage.
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. Atteinte d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Dispositions spécifiques pour les opérations de réhabilitation lourde d'habitations et des constructions. **Récupération des eaux pluviales :** Les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets** : les constructions devront prévoir un local ou aire de stockage pour conteneur des déchets ménagers.	Aussi, afin d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets. Ces règles sont exigeantes, afin d'inciter dans ces secteurs à la production d'opérations exemplaires à faible impact environnemental et d'anticiper une éventuelle obsolescence précoce de ces surfaces. Les exigences retenues correspondent à l'atteinte d'un niveau très performant par rapport aux standards actuels, aussi bien en matière de conception bioclimatique que de réduction des consommations. Pour les réhabilitations lourdes, une exigence de résultat est également fixée, correspondant à un niveau très performant pour les logements Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales (préservation de la ressource en eau).

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	
Zone UC : 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.	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. 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'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.

La zone UD

La zone UD correspond à un petit secteur résidentiel à dominante d'habitat collectif qui s'est développé de façon ponctuelle le long de la RD 636.
Son contour reprend celui de la zone UD du PLU précédent.

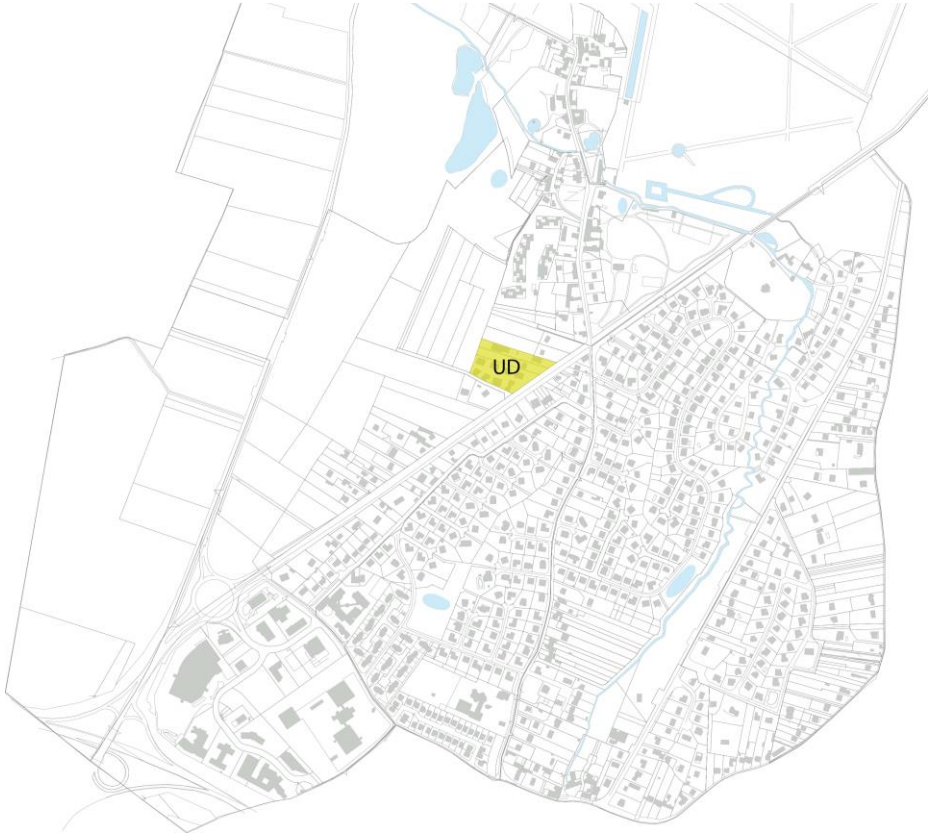
Les caractéristiques urbaines et paysagères sont en rupture avec la morphologie traditionnelle de la ville historique. La densité bâtie est plus forte que sur le reste de la commune, à l'exception de la ZAC des Trois Noyers en cours de réalisation. Les bâtiments sont généralement implantés au sein d'espaces ouverts composés de quelques espaces verts et de parking.

Cette zone n'a pas vocation à faire l'objet d'un développement important.

Philosophie du règlement de la zone

Dans la zone UD, les règles visent à conforter la vocation de la zone : sa fonction résidentielle sous forme d'habitat collectif notamment, tout en préservant les espaces libres et plantés en pied d'immeuble.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.



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	
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Exploitation agricole et forestière - Hébergement - Commerce et activités de service - Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire Le logement est autorisé sous conditions.	Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie des habitants. Ainsi, les règles autorisent donc les constructions destinées à l'habitat, à l'exception des caravanes constituant de l'habitat permanent, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics qui leurs sont liés susceptibles de fournir des équipements nécessaires à la commune.
b. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	
Pour toute construction de plus de 3 logements il est imposé 30% de logement locatif social. Les nouveaux logements ne devront pas avoir une surface de plancher inférieure à 30 m²	Afin de répondre aux obligations de mixité sociale notamment à la production de logements sociaux bien répartis dans tous les quartiers, la règle impose un pourcentage de 30% pour toute nouvelle opération et limite la construction de trop petits logements.
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Zone UD : 40% max de la superficie totale du terrain.	Les règles visent à préserver la morphologie du tissu concerné. La règle est la même que dans le PLU précédent.
Hauteur des constructions	
Zone UD : 12 mètres max au faîtage pour les toitures à pente supérieures ou égales à 35° et 7 mètres à l'acrotère pour Toitures à pentes inférieures à 35° : 7 mètres max à l'égout du toit. Toitures terrasses : 7 mètres max à l'acrotère pour les toitures terrasses	La hauteur des constructions maximale autorisée est adaptée aux hauteurs existantes sur la zone et chacun des secteurs, et à la morphologie de leur tissu. Les règles sont déclinées en fonction du type de toiture et de la pente de la toiture, pour des raisons de paysage urbain et une meilleure prise en compte de la perception de la hauteur depuis l'espace public.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : ***Zone UD*** : en retrait de 6 mètres min depuis l'alignement des voies. Le long de la RD 636 : en retrait de 10 mètres min. **Par rapport aux limites séparatives :** ***Zone UD*** : en retrait des limites séparatives Retrait : au moins égal à : 3 mètres min (façade aveugle) et 4 mètres min (façade avec ouvertures). **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** ***Zone UD*** : distance au moins égale à la hauteur de la façade (L=H) avec 3 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures).	La règle du PLU précédent est modifiée pour permettre le stationnement plus aisé des véhicules sur la parcelle. Les règles d'implantation de la zone UD et de ses secteurs visent à préserver le paysage urbain de ce quartier. 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. 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.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera favorisé. Atteinte d'une consommation inférieure de 10% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Dispositions spécifiques pour les opérations de réhabilitation lourde d'habitations et des constructions. **Récupération des eaux pluviales :** Les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets** : les constructions devront prévoir un local ou aire de stockage pour conteneur des déchets ménagers.	Afin d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets. Les exigences retenues en zone UD correspondent à l'atteinte d'un niveau très performant par rapport aux standards actuels, aussi bien en matière de conception bioclimatique que de réduction des consommations. Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales pour contribuer à la préservation de la ressource en eau. Les règles de gestion des déchets sont adaptées au tissu pavillonnaire et aux caractéristiques de l'habitat principalement individuel qu'il constitue
c. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
Zone UD et secteurs : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65%. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient biotope supérieur ou égal à 0,5 avec un min de 30% d'espaces verts de pleine terre.	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. Le règlement tient compte des caractéristiques du tissu urbain de la zone. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. 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'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.

La zone UE

La zone UE correspond au quartier en cours de développement inclus dans le périmètre de la ZAC des Trois Noyers. Le site représente un enjeu d'envergure avec la création d'environ 400 logements qui permettront d'accueillir de l'ordre de 1200 habitants supplémentaires, soit 66% de la population actuelle de Rubelles.
Son contour reprend celui de la zone 1AUa du PLU précédent.

Philosophie du règlement de la zone

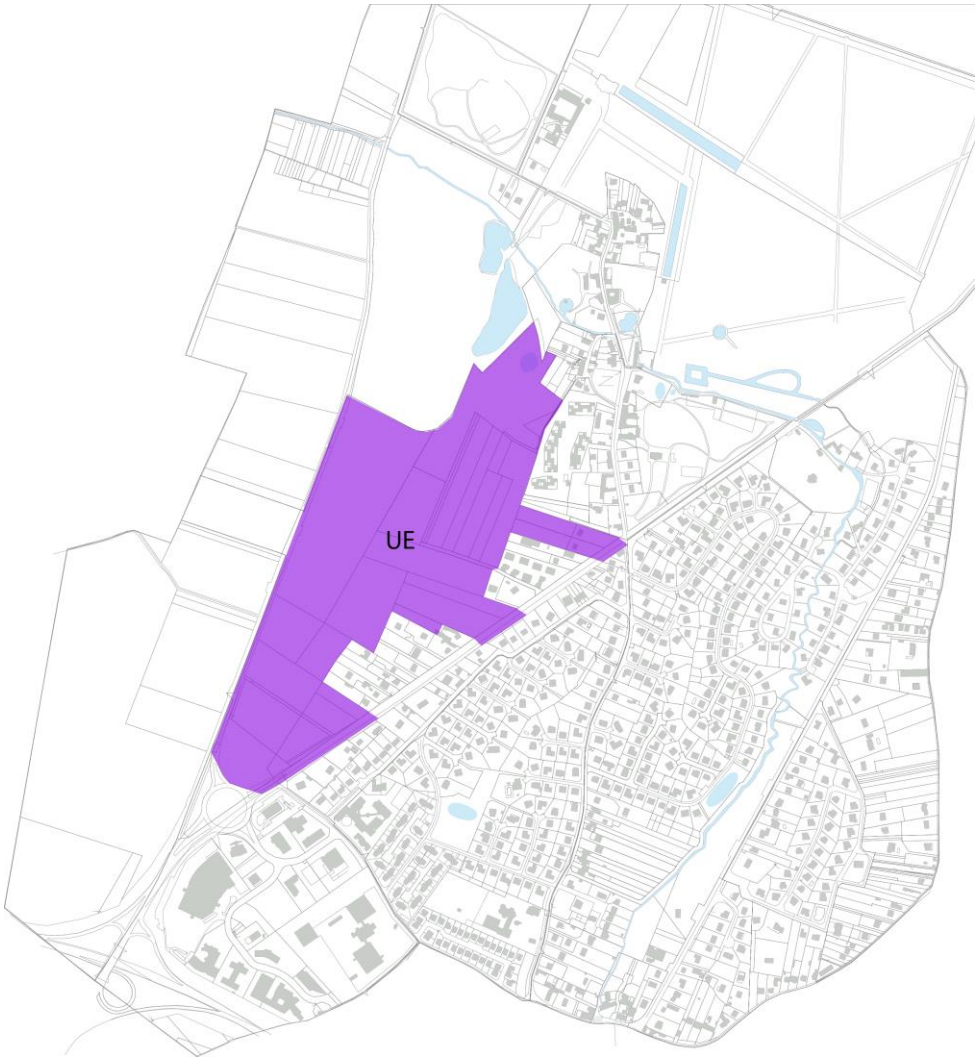
L'aménagement de la ZAC est encadré par deux cahiers de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, l'un pour les maisons individuelles, l'autre pour les immeubles d'habitat collectif.

Afin de ne pas fixer des règles trop précises et qui pourraient être contradictoires avec les cahiers de prescriptions qui s'imposent aux pétitionnaires, ceux-ci sont joints en annexe du règlement du PLU qui y fait référence.

En effet, le PLU ne règlemente dans cette zone que l'aménagement et l'extension des constructions existantes une fois les constructions livrées. Pour les constructions neuves ce sont les dispositions des cahiers de prescriptions qui s'imposent ; ces prescriptions sont à la fois bien plus précises et à la fois plus souples que ne pourraient être des règles qui s'imposeraient en termes de conformité.

Seules sont réglementées les destinations et sous-destination ainsi que le stationnement conformément au PDUIF.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.



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	
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Hébergement - Commerce de gros - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Salle d'art et de spectacles - Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition Le logement est autorisé sous certaines conditions.	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. A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et à la qualité de vie de ces secteurs de la ville à dominante résidentielle, notamment les logements, la majorité des équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et services, …
b. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	
L'ensemble des logements de la zone devra comprendre 30% de logements locatifs sociaux.	Afin de répondre aux obligations de mixité sociale notamment à la production de logements sociaux bien répartis dans tous les quartiers, la règle impose un pourcentage de 30% pour toute nouvelle opération.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
60% max de la superficie totale du terrain.	Les règles visent à créer un équilibre entre espaces bâtis et espaces libres.
Hauteur des constructions	
La hauteur maximale des constructions est de 13,5 mètres pour les constructions principales Elle est fixée à 5 mètres maximum pour les annexes non intégrées à la construction et à 2,5 mètres pour les abris de jardin	Les règles visent à permettre une mixité de programmes, respectueux de la consommation foncière et s'intégrant dans le paysage de Rubelles.

Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : Implantation à l'alignement ou en retrait de 5 mètres min de l'alignement des voies.	Les règles d'implantation visent à créer un paysage s'inspirant des quartiers existants sur Rubelles, mais néanmoins plus dense.
Par rapport aux limites séparatives : Implantation en retrait des limites séparatives Implantation en limite séparative ou en retrait de 4 mètres minimum pour les façades avec ouvertures et 2,50 mètres pour les façades avec des ouvertures opaques ou faibles.	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété : Une distance de 5 mètres min entre constructions (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). Et une distance de 2,5 mètres entre deux annexes.	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.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. **Récupération des eaux pluviales :** Les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets** : les constructions devront prévoir un local ou aire de stockage pour conteneur des déchets ménagers.	Afin d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets. Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales pour contribuer à la préservation de la ressource en eau. Les règles de gestion des déchets sont adaptées au tissu pavillonnaire et aux caractéristiques de l'habitat principalement individuel qu'il constitue
c. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES 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 50%. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient biotope supérieur ou égal à 0,4 avec un min de 30% d'espaces verts de pleine terre.	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. Le règlement tient compte des caractéristiques du tissu urbain de la zone. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. 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'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.

La zone UX

La zone UX correspond à la zone d'activité de Rubelles. Elle a vocation à accueillir des activités économiques qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain traditionnel en raison de la nature de leur activité et/ou de l'importance de leur emprise. La zone UX reprend la zone UX du précédent PLU.

Sa vocation consiste à permettre l'évolution, renforcer et développer les activités de la zone, et à garantir leur insertion harmonieuse dans le paysage notamment au voisinage des zones urbaines à vocation d'habitat.

Philosophie du règlement de la zone

Les règles visent à conforter la vocation d'activités de cette zone, traduisant ainsi règlementairement l'orientation du PADD selon laquelle il convient de revitaliser les zones d'activités et de soutenir le développement économique.

Les règles ont vocation à encadrer le développement des activités et à améliorer la qualité paysagère pour maintenir et développer le dynamisme des zones d'activités. De plus, du fait de leur localisation en entrée de ville, en bordure de quartiers résidentiels, la maîtrise du paysage des zones d'activités est nécessaire.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.

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	
Zone UX : interdit les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Commerce de gros - Salle d'art et de spectacles - Equipements sportifs Les équipements d'hébergement et l'hébergement hôtelier et touristique, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que l'industrie et les entrepôts sont autorisés sous certaines conditions. Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire sont autorisés sous conditions pour les installations classées (ICPE) soumises à déclaration et à enregistrement et à l'exception des installations classées soumises à autorisation qui sont interdites.	Les règles interdisent les installations et constructions qui ne sont pas liés à la vocation de la zone telles que l'exploitation agricole et forestière ou les installations classées soumises à autorisation, ou qui impliqueraient une augmentation de la population dans ces zones soumises à des risques et nuisances (autres que les logements directement nécessaires à l'activité). Les installations classées soumises à autorisation sont interdites en raison de considérations de sécurité et de salubrité publiques, la zone UE étant principalement dans la ville agglomérée, à proximité d'espaces résidentiels. L'extension ou l'aménagement d'installations classées soumises à autorisation existantes est néanmoins autorisée, sous condition, afin d'accompagner ces installations vers davantage de sécurité et vers une réduction des nuisances. A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et au dynamisme économique notamment les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, l'artisanat et le commerce de détail ou la restauration.
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Zone UX : 60% max de la superficie totale du terrain.	Les règles visent à préserver des espaces libres autour des constructions, pour permettre notamment le stationnement et le retournement des véhicules sur les parcelles ainsi que le paysagement, garants de la biodiversité urbaine et de la qualité de ces secteurs.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
Hauteur des constructions	
Equipements d'intérêt collectif et services publics : il 'n'est pas fixé de règle **Zone UX :** 16 mètres max.	La hauteur maximale autorisée des autres constructions permet de maitriser le paysage urbain de cette zone tout en répondant aux besoins des constructions liées à l'activité économique. La règle est inchangée par rapport au PLU précédent.
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : ***Zone UX*** : à l'alignement ou en retrait de 6 mètres min. Dispositions spécifiques aux abords des voies départementales : en retrait de 10m min **Par rapport aux limites séparatives :** ***Zone UX*** : sur les limites séparatives ou en retrait, et en retrait obligatoire des fonds de parcelle. Retrait au moins égal à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** ***Zone UX*** : distance min au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H/2) avec 4 mètres min.	Les règles d'implantation sont souples afin d'être en accord avec le bon fonctionnement des activités. Les retraits imposés visent à préserver des espaces libres, végétalisés ou non, afin de valoriser le paysage urbain. La règle est inchangée par rapport au PLU précédent. Dans le cas où la construction ne s'implante pas ou ne peut s'implanter en limite séparative et dans le cas de plusieurs constructions sur une même propriété, un retrait minimal est imposé pour garantir un ensoleillement des façades et espaces libres, et éviter les problèmes de gestion des « recoins » et délaissés. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas la règle, le règlement prévoit qu'elles pourront néanmoins s'étendre sous certaines conditions.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. Coefficient Bbio inférieur de 20% au Bbiomax. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. Atteinte d'une consommation inférieure de 40% (bureaux) et 20% (autres) à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Dispositions spécifiques pour les opérations de réhabilitation lourde d'habitations et des constructions. Raccordement des nouvelles opérations au réseau de chaleur obligatoire en cas de desserte. **Récupération des eaux pluviales :** Les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets** : les constructions devront prévoir un local ou aire de stockage pour conteneur des déchets ménagers.	Le règlement vise, conformément au PADD, à « construire une ville durable et résiliente, visant l'exemplarité en matière de transition écologique ». Aussi, afin d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets. Les exigences retenues correspondent à l'atteinte d'un niveau très performant par rapport aux standards actuels, aussi bien en matière de conception bioclimatique que de réduction des consommations. L'exigence de consommation est renforcée pour les bureaux, du fait des enjeux liés à ces usages et des niveaux fixés par la réglementation thermique en vigueur. Pour les réhabilitations lourdes, une exigence de résultat est également fixée, correspondant à un niveau très performant pour les logements et performant pour les autres usages. L'obligation de raccordement au réseau de chaleur découle de la volonté de favoriser la mutualisation de la production énergétique pour maximiser le recours aux ENR&R et minimiser les nuisances (émissions polluantes notamment). Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales pour contribuer à la préservation de la ressource en eau.

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	
Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 80 %. 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 20 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,3.	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. Ces règles sont moins contraignantes que dans les secteurs résidentiels ou mixtes, pour ne pas excessivement contraindre le développement des activités. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. 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'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.
Clôtures	
Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune » : susceptible de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.	Cette disposition s'inscrit en continuité de plusieurs autres dispositions du règlement visant à faciliter les déplacements de la petite faune, comme facteur de biodiversité communale.

3.2 Les zones agricoles et naturelles

3.2.1 Des règles similaires aux zones agricoles et naturelles

1. En termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

a. Volumétrie et implantation des constructions

Dans ces zones, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pourront déroger, sous certaines conditions, aux règles d'implantation et de hauteur afin de garantir une cohérence entre la construction existante et son extension notamment, et à permettre pour les constructions existantes de recourir aux dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Caractéristiques architecturales**

Dans toutes les zones, le règlement du PLU, s'appuie sur l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui stipule :

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

Le recours à l'article R.111-27, à la fois rigoureux et souple, est apparu le plus pertinent pour maîtriser le paysage bâti, pour laisser place à la créativité architecturale de qualité. Il est complété par quelques règles imposant l'unité d'aspect et de conception pour les façades et les toitures

En outre la palette des couleurs de la Ville de Rubelles annexée au règlement s'impose dans toutes les zones.

Les clôtures qui participent très fortement à la qualité du paysage et notamment des espaces publics, seront constituées de haies végétales afin de préserver la vocation de ces espaces.

- **Performances énergétiques et environnementales**

En matière de conception bioclimatique et énergétique, les règles retenues reposent sur les coefficients issus de la règlementation thermique en vigueur : coefficients Bbio (besoin bioclimatique) et Cep (consommation d'énergie primaire). Ce choix vise à garantir la bonne instruction des demandes d'autorisation (permis de construire) des futures opérations.

Les niveaux de performance retenus pour les coefficients Bbio et Cep sont issus des labels énergétiques existants, en particulier les labels Effinergie.

Les niveaux de performance retenus sont détaillés pour chaque zone dans les chapitres suivants.

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

- **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

En matière de préservation des sols et de la biodiversité, les règles retenues s'appuient sur trois outils :

- La surface de pleine terre.
- Le coefficient d'imperméabilisation.
- Le coefficient biotope.

Ces outils sont complémentaires.

La surface de pleine terre garantit la préservation ou la reconquête de sol naturel au sein du tissu urbanisé.

Le coefficient d'imperméabilisation valorise, au-delà de la pleine terre, les surfaces perméables de type parking enherbé ou toiture végétalisée. Les niveaux de performance visés sont notamment issus du référentiel Haute Qualité Environnementale pour les bâtiments (niveau Performant et Très Performant).

Le coefficient biotope introduit une dimension relative à la présence ou non de végétation (distinction entre un cheminement perméable en stabilisé et en pavés enherbés par exemple) et valorise la végétalisation verticale. Les niveaux retenus sont issus d'exemples existant dans des tissus similaires.

Ces outils sont déclinés selon les zones et secteurs, en fonction de leurs caractéristiques de leur vocation et des enjeux identifiés. Les exigences sont maximales en zone naturelle et agricole.

Les niveaux retenus pour ces trois outils sont détaillés pour chaque zone dans les chapitres suivants.

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Compte tenu de la vocation de ces zones, les aménagements des espaces libres autour des constructions devront être en harmonie avec le milieu environnant.

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.

- **Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23**

La plus grande part des espaces naturels ou arborés est protégée par des espaces boisés classés. En dehors de ces espaces et des zones cultivées, le PLU utilise cet article pour protéger des espaces ouverts végétalisés et/ou arborés par une trame d'Espaces Paysagers Protégés (EPP), des arbres d'alignements et des arbres remarquables.

Le règlement du PLU différencie les espaces à protéger autour du ru du Jard et des mares et étangs qui présentent une spécificité de biodiversité.

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les règles du PLU relatives aux eaux pluviales et de ruissellement visent à redonner sa place au cycle de l'eau en ville, à assurer la qualité des rejets dans le milieu naturel et à favoriser l'infiltration et le stockage à la parcelle afin de lutter contre le risque d'inondation par ruissellement notamment.

Les règles imposent que les eaux pluviales issues de surface imperméabilisée présentant des risques de pollution puissent être traitées avant le rejet dans le réseau afin d'éviter d'exposer les populations et les sols aux pollutions.

d. Stationnement

Dans les zones naturelles et agricoles, le stationnement doit se faire à proximité des bâtiments selon les normes fixées aux constructions autorisées. Dans les zones urbaines, afin de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose que le stationnement se fasse sur le terrain d'assiette des opérations, sauf impossibilité technique, selon des normes qui varient suivant la nature des constructions et les zones concernées.

2. En termes d'équipements et de réseaux

a. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour assurer une bonne desserte des constructions et améliorer le fonctionnement urbain, le présent PLU impose que seuls les terrains 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 soient constructibles

b. Desserte par les réseaux

Afin de garantir un accès à l'eau potable, un assainissement, l'accès au réseau d'énergie, de télécommunication et de communication électroniques pour toute nouvelle construction ou installation qui le requière, le règlement du PLU impose qu'elle soit raccordée aux réseaux.

Le règlement impose que les raccordements aux réseaux soient conçus en souterrain.

Dans les zones non desservies par un réseau d'assainissement, un système d'assainissement autonome est autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

- **Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les règles imposent que les constructions et installations réalisées respectent les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur dans une logique de préservation des risques.

Un débit maximum de rejet dans le réseau public est défini (1 L/s.ha). Ceci doit permettre de ne pas saturer les réseaux et ouvrages de régulation des crues.

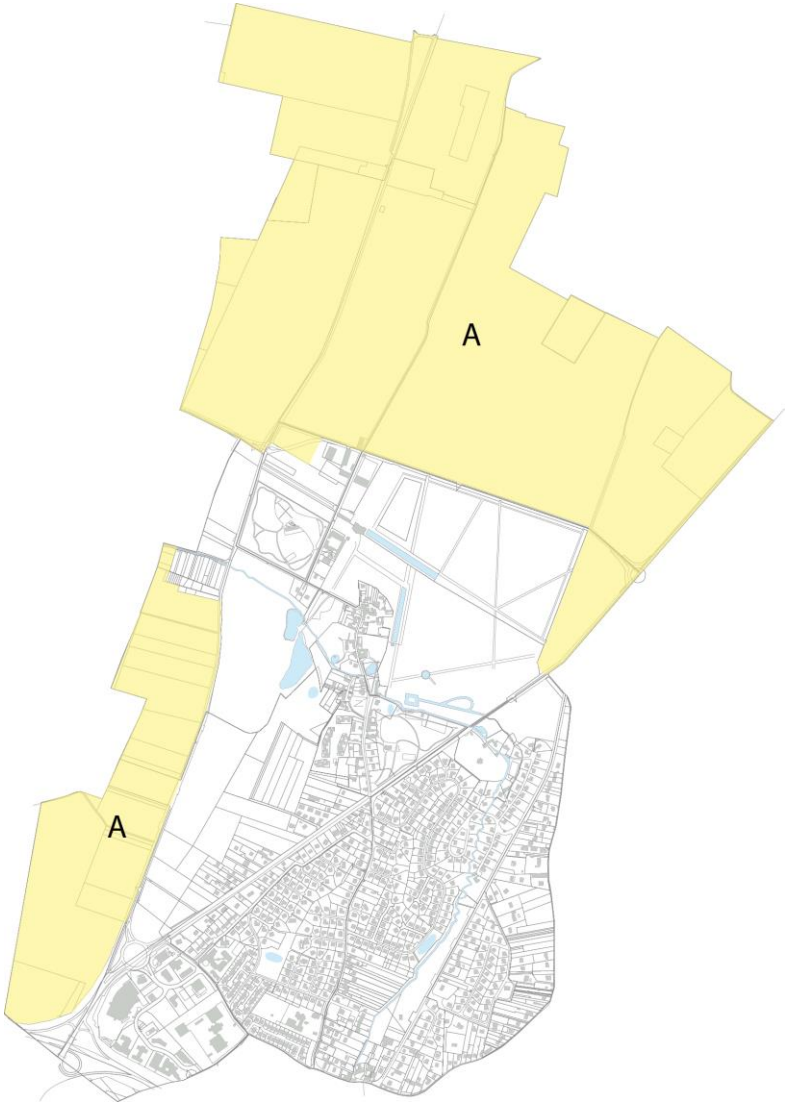
3.2.2 Les règles spécifiques des zones agricoles et naturelles

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.

La zone agricole

La zone A. correspond aux espaces cultivés ou ouverts situés à l'ouest et au nord du territoire communal ces secteurs sont à préserver en raison de leurs potentiels agronomique, économique et paysager.

La zone A est agrandie par rapport au PLU précédent de 8,9 hectares ce qui correspond à la zone 2AU des Hautes Bornes ; en l'absence de programmation pour ces terrains cultivés, le reclassement en zone agricole s'avère le plus pertinent.



Philosophie du règlement de la zone

Les règles ont pour objet de conforter la vocation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole et ouvert y soit préservé. Le règlement de la zone vise ainsi à traduire règlementairement l'orientation du PADD selon laquelle il convient de maintenir l'activité agricole. Les règles définies ont vocation à préserver l'intégrité de ces espaces, à la fois en termes de taille et de qualité des milieux.

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	
Dans la zone A, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation forestière - Hébergement - Commerces et activités de service - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire Le logement est autorisé à condition d'être nécessaire à l'activité agricole.	Les destinations interdites le sont pour des raisons d'incompatibilité ou d'inadaptation avec l'activité agricole. Les destinations et sous-destinations autorisées, avec ou sans condition, concernent toutes les constructions, installations et dispositifs techniques nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui lui sont affiliées.
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Il n'est pas fixé de règles pour les constructions agricoles. Pour le logement de l'exploitant l'emprise au sol ne devra pas excéder 5% de la superficie de l'unité foncière	L'emprise au sol n'est pas règlementée afin de ne pas contraindre les besoins d'évolution des activités agricoles. Seule l'emprise au sol du logement est limitée pour éviter la construction d'habitation en zone agricole.
Hauteur des constructions	
Dans l'ensemble de la zone : hauteur des constructions : 12 mètres max.	La hauteur des constructions est limitée afin de réduire leur impact sur le paysage tout en répondant aux besoins des constructions nécessaires à l'activité agricole tels que les hangars.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (suite)	
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques : ***Zone A :*** en retrait de 15 mètres minimum et de 75 m le long des RD 636 et RD 471, à l'exception des bâtiments agricoles et forestiers **Par rapport aux limites séparatives :** ***Zone A :*** en retrait de 10 mètres minimum Retrait de 15 mètres min par rapport à la limite supérieure de la berge du ru du Jard **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** Aucune distance imposée entre deux bâtiments non contigus.	En zone A, les règles d'implantation retenues sont les mêmes que celles du PLU précédent, auxquelles est ajoutée une règle d'implantation le long du ru du Jard. Les règles d'implantation visent à réduire l'impact paysager des constructions depuis les voies et emprises publiques et depuis les limites séparatives. En limite du ru du Jard un retrait de 15 mètres est imposé pour préserver la qualité de l'eau et la biodiversité.
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Les constructions soumises à la réglementation thermique justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. **Récupération des eaux pluviales :** Toutes les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage (cuve, citerne souple, …) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets :** Les exploitations agricoles doivent prévoir la valorisation de leurs déchets agricoles en filière courte.	Le règlement vise l'exemplarité en matière de transition écologique. Aussi, les règles imposent des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (notamment dans le cadre des activités des exploitations) et sa gestion des déchets. Elles visent à inscrire les exploitations agricoles dans des pratiques durables dès la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires à leurs activités et ainsi réduire leur impact global sur l'environnement. Un niveau performant est visé en matière d'énergie et exemplaire en matière de préservation de la ressource en eau et de valorisation des déchets produits au plus de la source.

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	
Zone A : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 %. 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.	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. Ces règles sont exigeantes en zone agricole au regard du caractère de son activité. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées, sans pour autant imposer de contrainte. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.
Clôtures	
Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune » : susceptible de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.	Cette disposition s'inscrit en continuité de plusieurs autres dispositions du règlement visant à faciliter les déplacements de la petite faune, comme facteur de biodiversité communale.

Les zones naturelles et forestières

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune tels que le parc du château ou les espaces fortement boisés qui entourent le bourg historique à l'ouest, au nord et à l'est, tout comme dans le PLU précédent. Ces espaces sont partie intégrante de l'identité de Rubelles. Cette zone vise à les protéger de toute urbanisation et à préserver leur qualité paysagère et leur richesse écologique.

Dans cette zone il est toutefois possible de réaliser des constructions nécessaires à sa valorisation et aux activités qui lui sont liées. Elle vient ainsi traduire règlementairement les orientations du PADD visant à une valorisation exemplaire de ces espaces et à affirmer la place de la nature en ville.

Outre leur classement en zone N, une partie des espaces boisés est également protégée en tant qu'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, ce qui favorise de manière complémentaire leur stricte préservation. C'est notamment le cas du parc du château ainsi que des massifs arborés le long du ru du Jard et des mares.

La zone N comprend un secteur :

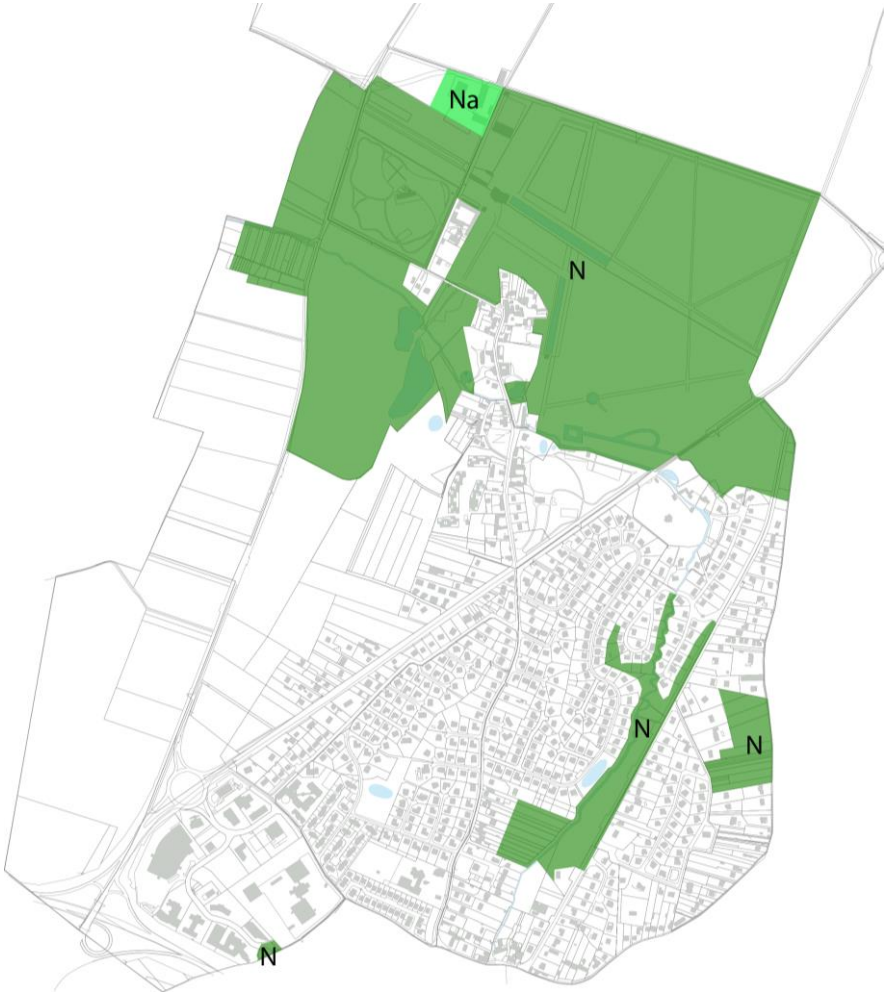
- Le **secteur Na**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) qui correspond au secteur de la ferme située au nord près du domaine du Château de Rubelles. Ce secteur particulier doit permettre les projets de construction, d'aménagement et d'extension nécessaire à la reconversion de la ferme.

Philosophie du règlement de la zone

L'ensemble des règles énoncées dans le règlement de la zone N vise à limiter la constructibilité des espaces naturels ou forestiers du territoire communal. Les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère naturel et paysager de ces espaces. La traduction règlementaire a pour objectif de protéger et renforcer, comme le PADD le prévoit, la biodiversité existante sur le territoire, particulièrement présente dans cette zone.

Au sein du **secteur Na**, les règles encadrent strictement l'évolution possible pour permettre les projets de reconversion de la ferme.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.



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	
Zone N (hors secteurs) : Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations à l'exception des destinations agricoles et forestières ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.	Les destinations interdites le sont pour des raisons d'incompatibilité ou d'inadaptation avec la vocation naturelle ou forestière de la zone. Les rares destinations et sous-destinations autorisées, avec ou sans condition, ont vocation à permettre l'exploitation forestière et à maintenir le caractère naturel et forestiers de ces espaces.
Secteur Na : autorise les sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole - Hébergement hôtelier et touristique De plus, sont autorisé à condition d'être strictement nécessaire à l'activité principale les sous-destinations suivantes : - Logement - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public - Bureau Les autres destinations sont interdites dans le secteur Na.	Le **secteur Na**, en raison de sa vocation de STECAL dédiée à la reconversion du corps de ferme existant, autorise le logement, artisanat et commerce de détail, la restauration, les autres équipements recevant du public, les entrepôts et les bureaux à condition de répondre d'être strictement nécessaire à l'activité principale du lieu. L'autorisation à l'exploitation agricole, à l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les équipements sportifs à vocation à pouvoir faire muter le site pour permettre son entretien.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	
Zone N (hors secteurs Na) : 5% max de l'assiette foncière. **Secteur Na** : 30% max de l'assiette foncière	Les règles limitent la constructibilité de cette zone n'ayant pas vocation à être urbanisée, tout en permettant de répondre aux besoins des activités nécessaires à l'exploitation forestière ou au maintien de leur caractère naturel et forestier. Les règles sont plus souples dans le STECAL Na, celui-ci ayant vocation à accueillir des constructions dans des périmètres très limités. Elle maintient néanmoins plus des deux tiers en secteur Na de l'assiette foncière en espace libre non bâti afin de préserver la vocation naturelle de la zone.
Hauteur des constructions	
Zone N (avec secteur Na) : 10 mètres maximum sauf si extension d'un bâtiment déjà supérieur à la hauteur limite et construit avant la date d'approbation du présent PLU.	La hauteur des constructions en zone N est limitée afin de réduire leur impact sur le paysage tout en répondant aux besoins des constructions.
Implantations des constructions	
Par rapport aux voies et emprises publiques **Zone N (hors secteurs Na)** : Par rapport aux voies et emprises publiques possible à l'alignement ou en retrait minimum de 1 mètre. **Secteur Na** : possibilité de s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 6 mètres. Dispositions spécifiques aux abords des voies RD 471, RD 636 et RD 605. **Par rapport aux limites séparatives :** implantation en limite séparative ou en retrait au moins égale à 8 mètres. Retrait de 15 mètres min par rapport à la limite supérieure de la berge du ru du Jard **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** Il n'est pas fixé de règle.	Les règles d'implantation des constructions visent à réduire l'impact paysager des rares constructions autorisées et à permettre des implantations similaires à l'existant, répondant aux besoins observés dans ces zones. Dans un souci de réduction des nuisances et des risques, des dispositions spécifiques prévoient un retrait plus important aux abords de certaines voies routières. Compte tenu de la vocation de cette zone, un retrait d'au moins 8 mètres est imposé par rapport à toutes les limites séparatives. En limite du ru du Jard un retrait de 15 mètres est imposé pour préserver la biodiversité

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Performances énergétiques et environnementales	
Construction bioclimatique : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. Coefficient Bbio inférieur de 20% au Bbiomax. **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération :** Les constructions soumises à la réglementation thermique justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R sera systématiquement favorisé. **Récupération des eaux pluviales :** Toutes les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage (cuve, citerne souple, …) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. **Gestion des déchets** : les constructions devront prévoir un emplacement pour système de compostage.	Le règlement vise, conformément au PADD, à « construire une ville durable et résiliente, visant l'exemplarité en matière de transition écologique ». Aussi, les règles imposent des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique et la récupération des eaux pluviales. Elles visent, prioritairement dans ces secteurs à caractère naturel, véritables poumons verts à l'échelle communale et intercommunale, à inscrire les rares constructions dans des pratiques durables dès la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires à leurs activités et ainsi réduire leur impact global sur l'environnement. Les exigences retenues correspondent à l'atteinte d'un niveau très performant voire exemplaire par rapport aux standards actuels, aussi bien en matière de conception bioclimatique que de réduction des consommations. Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales (préservation de la ressource en eau) et de compostage (réduction des volumes collectés et valorisation à la source) pour une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

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	
Zone N : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 %. 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 %.	Les règles visent à préserver les surfaces non imperméabilisées tels que les espaces végétalisés et boisés afin de maintenir la vocation de ces espaces de respiration, de loisirs et de biodiversité, comme le PADD le prévoit. 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. Ces règles sont exigeantes en zone naturelle et forestière, qui n'a pas vocation à être construite ou imperméabilisée. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le coefficient de biotope élevé permet d'inciter fortement au maintien de la pleine terre. L'ensemble de ces règles permet de garantir le maintien du caractère naturel de la zone, de favoriser la biodiversité, de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de construire la ville inclusive de demain, notamment en matière d'impact sur la santé.
Clôtures	
Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune » : susceptible de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.	Cette disposition s'inscrit en continuité de plusieurs autres dispositions du règlement visant à faciliter les déplacements de la petite faune, comme facteur de biodiversité communale.

3.3 Les règles graphiques

3.3.1 Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme précise que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques […]

Ainsi le PLU peut délimiter des emplacements réservés au bénéfice de la commune ou de tout autre collectivité. L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que la vocation projetée (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, …).

Le PLU de Rubelles compte **5 emplacements réservés** sur son territoire.

Il s'agit principalement d'emplacements réservés dédiés à la création de chemins piétons ou d'installation d'équipement publics. **Deux de ces emplacements réservés** existaient déjà dans le PLU précédent. :

- L'emplacement réservé n°1, pour la création d'une liaison piétonne publique le long de la route de Meaux ;
- L'emplacement réservé n°2 pour le renforcement du pôle d'équipement collectif sur le boulevard Charles de Gaulle.

Le PLU prévoit **trois nouveaux emplacements réservés :**

- L'emplacement réservé n°3 pour l'aménagement d'un chemin piéton/cycle route de Meaux
- L'emplacement réservé n°4 avenue du Château (ancienne allé Royale) pour l'aménagement d'un chemin piéton.
- L'emplacement réservé n°5 pour l'aménagement d'un parc public le long du boulevard Charles de Gaulle. Le site est actuellement couvert par une trame d'espace boisé classé. Le jour où la commune sera propriétaire, un plan d'aménagement pourra être réalisé et lors d'une prochaine révision du PLU, la trame d'EBC pourra être supprimée partiellement pour permettre les travaux d'aménagement et l'ouverture au public.

L'ensemble de ces emplacements réservés est au bénéfice de la commune. Leur surface est précisée dans le tableau figurant sur les pièces graphiques du règlement du PLU, pièces n°5.2. du dossier de PLU.

3.3.2 Les protections écologiques, paysagères et patrimoniales

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont définis par l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, qui stipule que peuvent être classés comme « *espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* »

Cet article est complété par l'article L.113-2 qui expose les contraintes liées à ce classement *« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

Les espaces boisés classés de Rubelles se situent principalement au sein du domaine du château de Rubelles, autour du noyau historique urbain et le long du ru du Jard. Quelques boisements au sein de l'espace agricole méritent également d'être protégés.

Aussi, le PLU de Rubelles classe en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme :

- Les espaces boisées présent au sein du domaine du château de Rubelles et autour du cœur historique de la commune.
- Les espaces arborés qui ponctuent l'espace agricole.

La superficie des EBC est ainsi augmentée par rapport au PLU précédent, passant de 48 hectares à **52,4 hectares**, soit une **augmentation de 4,4 hectares**.

Les éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

La protection de parcs et jardins, d'arbres remarquables et d'arbres l'alignement dans le tissu urbain peut être assurée au travers de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme stipule que :

*« 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et **les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques** à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

De fait, les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés, a minima, d'une déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Ainsi le PLU de Rubelles protège au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout ou partie de parcs et jardins, publics ou privés, largement paysagers et arborés dans lesquels les arbres doivent être préservés ou remplacés par des essences locales ; seuls des aménagements légers peuvent être réalisés, ces espaces devant rester en pleine terre. Il s'agit d'éléments de paysage (alignements d'arbres, espaces jardinés, boisements…) comme présentés ci-après.

Les espaces paysagers protégés (EPP)

A partir du diagnostic portant sur le paysage urbain, les documents graphiques identifient des espaces verts à préserver pour des motifs d'ordre écologique qui participent à la trame verte et bleue sur la commune.

Le PLU de Rubelles distingue sur les documents graphiques les EPP protégés au titre de la trame verte et les EPP protégés au titre de la trame bleue/

Les EPP Trame Verte

Il peut s'agir d'espaces ouverts, dédiés à la promenade ou aux loisirs, ou de jardins, de bandes enherbées, ou encore de masses arborées ou de bosquets.

La surface des EPP pour la protection de la trame verte est de **11,2 hectares.**

Les EPP Trame Bleue

Il s'agit principalement des berges du ru du Jard et des abords des étangs et plans d'eau situés sur la commune. Ces espaces comprennent des espèces qui se développent plus particulièrement dans les zones humides.

La bande de protection le long du ru du Jard est plus étroite en zones UA et UC pour tenir des constructions déjà existantes et leur permettre d'être entretenue et de pouvoir s'étendre, à condition de ne pas réduire la distance au ru.

La surface des EPP pour la protection de la trame bleue est de **5,7 hectares.**

Les arbres remarquables

Le document graphique du PLU fait également figurer des arbres remarquables protégés. Ces arbres isolés ont une valeur à la fois ornementale et environnementale, tant du point du vue de leurs essences, de leur âge que de leur « usages », ces arbres servant de refuges pour certaines espèces. Présents sur l'espace public ou dans des parcelles privées, ils participent à la forme de l'espace public et à la biodiversité urbaine. C'est pourquoi le règlement du PLU assure leur conservation ; leur abattage n'étant autorisé que pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Au total, **16 arbres remarquables sont protégés** sur la commune.

Les alignements d'arbres protégés

Le document graphique du PLU fait figurer des alignements d'arbres structurants pour le paysage qui contribuent également au maintien des continuités écologiques. Il s'agit d'un outil de protection d'un principe d'alignement d'arbres, de leur essence et de leur composition d'ensemble, bien plus qu'une localisation exacte des arbres. Ceux-ci se trouvent principalement le long de la RD 636 et doivent être prolongés jusqu'à l'entrée de ville au sud.

Cela représente un linéaire de **4,8 km d'alignements d'arbres**.

Ces alignements existants ou à créer assurent un rythme dans le paysage urbain qu'il convient de conforter, tant pour des motifs paysagers qu'écologiques.

Les prescriptions associées à la préservation des alignements d'arbres restent fortes puisque les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents (règlement du PLU).

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Ces éléments protégés portent à la fois sur des immeubles bâtis ou sur des clôtures ou portails publics ou privés.

Il s'agit d'éléments de paysage qui méritent d'être protégés au titre de cet article qui stipule que : *« 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU identifient les éléments bâtis d'intérêt historique et architectural à préserver à Rubelles. Ces éléments ont été repérés dans le diagnostic et se situent essentiellement dans le centre historique : il convient de sauvegarder les bâtiments et clôtures qui font partie de l'identité rubelloise et qui seraient susceptibles d'être affectés par du renouvellement urbain ou de la mutation urbaine.

Le règlement précise que seuls les aménagements et les extensions sont autorisés à condition de respecter l'identité architecturale de la construction. Les démolitions des éléments protégés sont interdites, sauf en cas d'impératifs de sécurité. Les prescriptions concernant la préservation de ces bâtiments sont développées dans le règlement de la zone dans laquelle elles s'inscrivent. Elles sont de nature à encadrer les aménagements et les modifications du bâti dans le respect de leurs caractères originels.

La liste des éléments protégés est disponible en annexe du règlement, pièce 5.1.2 du PLU.

3.4. Les évolutions depuis le précédent PLU

Comparativement au PLU précédent, le découpage en zones a évolué pour traduire le projet communal.

Aussi, les zones urbaines ont été augmentées par rapport au PLU précédent passant de 105,28 ha à 127 ha par suppression des zones à urbaniser 1AUa (21,53 ha) correspondant à la ZAC des Trois Noyers dorénavant classée en zone urbaine et une petite zone (1,28 ha) classée précédemment en zone 2AU, reclassée en zone UC.

Les zones à urbaniser 1AU et 2AU ont toutes été supprimées, au profit des zones urbaines et de la zone agricole.

La zone agricole a augmenté passant de 180,31 ha dans le PLU précédent à 187,8 ha dans le PLU révisé, principalement du fait de la suppression de la zone 2AU des Hautes Bornes et du classement en STECAL Na d'une partie de la zone A 1,26 ha.

La zone naturelle dans une moindre mesure, a juste été augmentée pour intégrer le secteur de la ferme classé en Na Secteur de Taille et capacités Limités qui passe de 74,96 ha à 75,8 ha.

Ainsi la part de chacune des zones est la suivante :

- **Zones urbaines** : 32,5 % du territoire
- **Zone agricole** : 48,1 % du territoire
- **Zone naturelle** : 19,4 % du territoire

Le PLU révisé voit sa surface d'Espaces Boisés Classés augmentée par rapport au PLU précédent (48 ha), une partie des boisements de la zone UB sont désormais classés en EBC.

La surface d'Espaces Paysagers Protégés est dorénavant de 16,9 ha dont : Trame Verte (11,2 ha) et Trame Bleue (5,7 ha).

Ainsi les protections des espaces verts se trouvent globalement renforcées dans le PLU révisé.

Total des surfaces par zone		
	PLU antérieur	PLU révisé
Total zone urbaine	105,28 ha	128 ha
Total zone à urbaniser	31,75 ha	0 ha
Total zone agricole	180,31 ha	187,8 ha
Total zone naturelle	74,96 ha	75,8 ha
Total de la commune	392,3	391,6 ha

La surface de la commune est de 391 Ha

Total des surfaces		
	PLU antérieur	PLU révisé
Espaces boisés classés (EBC)	48 ha	52,3 ha
Espaces paysagers à protéger au titre du paysage TV	Non Comptabilisés	11,17 ha
Espaces paysagers à protéger au titre de l'écologie TV-TB		5,7 ha