

# PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

## PIECE N°2 : RAPPORT DE PRESENTATION

ENQUETE PUBLIQUE

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :



## SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU .....	5
2.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS .....	7
2.1	Justification des modification des OAP .....	9
2.2	Justifications des modifications des documents graphiques du règlement .....	11
2.3	Justifications des modifications du règlement.....	21



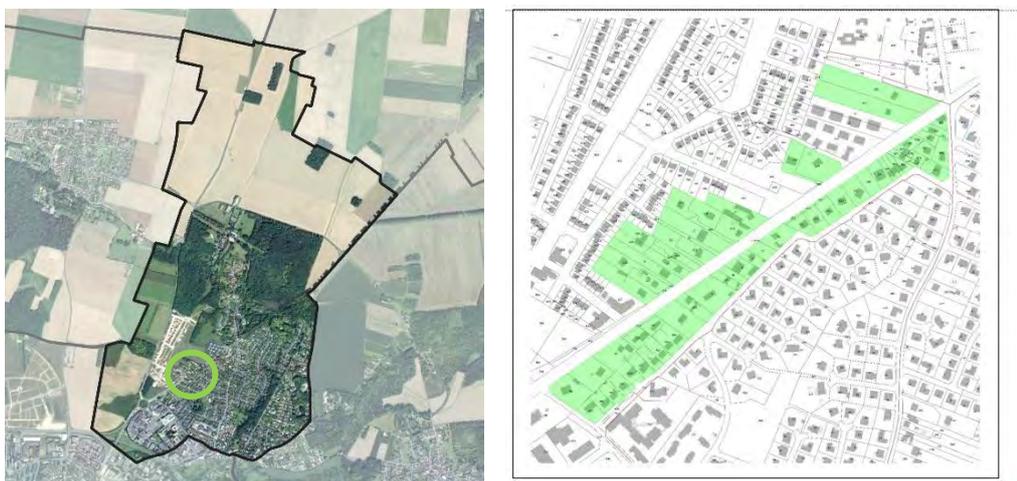
# 1. Objet de la modification du PLU

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

**Les réflexions sur les problématiques de l'habitat et notamment sur l'habitat social - la commune de Rubelles étant assujettie à l'article 55 de la loi SRU - ainsi que les pressions foncières qui s'exercent** conduisent la municipalité de Rubelles à repenser son projet communal dans le respect des orientations du PADD.

Dans ce contexte, **afin d'assurer la maîtrise foncière des secteurs en tension**, la commune de Rubelles a **signé une convention avec l'EPFIF portant sur un périmètre intégrant des terrains situés de part et d'autre de la D 336.**

## Périmètre de l'EPFIF



Site: le CAMUS et l'EPFIF

epf  
L'ÉPARGNE FRANÇAISE

La modification a pour objet :

  Secteur de veille foncière

- **D'une part d'anticiper les besoins en logement locatif social, de gérer les aménagements urbains d'entrée de ville, principalement aux abords de la D 336 qui font l'objet d'une pression foncière importante et de créer des liens entre le nouveau quartier de la ZAC des Trois Noyers et les quartiers urbains situés à l'est du territoire,**
- **D'autre part de compléter les protections patrimoniales existantes dans le centre historique de Rubelles, tant bâties que paysagères.**

La modification permet également de faire quelques ajustements réglementaires pour une meilleure compréhension du public.

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

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

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

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

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

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

La procédure a fait l'objet de l'examen au cas par cas dans le cadre de la saisine de l'Autorité Environnementale.

(...)

## 2. Présentation et justification des modifications

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

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

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

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

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

(...)



## 2.1 Justification des modification des OAP

Le PLU approuvé en 2020 comportait une OAP thématique, l'OAP Trame Verte et Bleue.

Les réflexions sur les problématiques de l'habitat et notamment sur l'habitat social et les aménagements d'entrée de ville situés de part et d'autre de la D 636, conduisent à définir une nouvelle OAP sectorielle :

- o L'OAP N°2 est située sur une partie du périmètre de la convention EPFIF et fait l'objet d'un périmètre de **servitude d'attente au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme.**

**L'objet de** cette OAP est de fixer quelques orientations générales au projet d'aménagement global qui sera défini pour permettre de lever la servitude de périmètre d'attente dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification du PLU.

**Il s'agit d'encadrer les** futurs aménagements et projets de renouvellement urbain d'entrée de ville en articulation avec les programmes de la ZAC des Trois Noyers dont la livraison est en cours d'achèvement.

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

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

**L'OAP n°2** est couverte par un **périmètre d'attente d'un projet global** et ne pourra être aménagé **qu'après** une nouvelle modification du PLU une fois le projet global défini.

Elle est exposée dans la pièce n°4 du dossier modifié par la présente modification.

La nouvelle OAP est présentée ci-après.

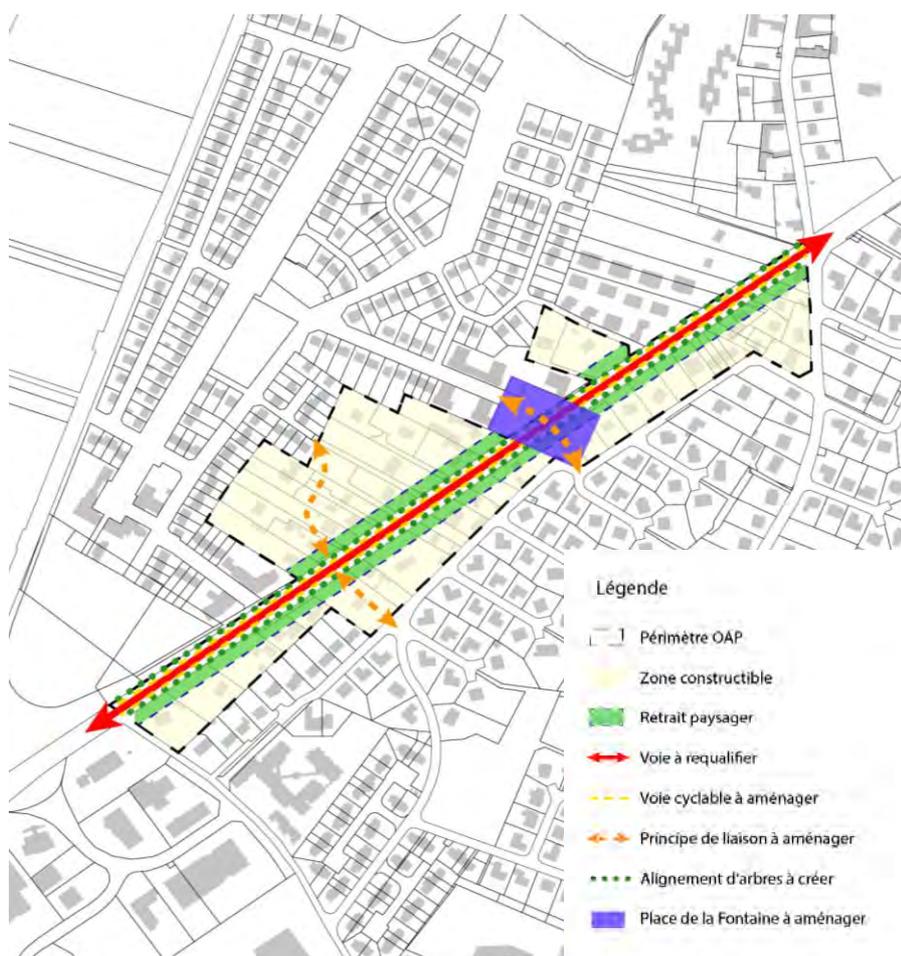
## Création de l'OAP n° 2

La nouvelle OAP a pour objet d'encadrer la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain en entrée de ville de Rubelles de part et d'autre de la D636 dorénavant classée en zone UD dans le cadre de la modification n°1 du PLU. La partie de la zone UD concernée par la présente OAP fait également l'objet d'un périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. Son urbanisation ne sera donc possible qu'après la levée de ce périmètre d'attente qui interviendra dans le cadre d'une nouvelle modification du PLU, une fois que le projet global aura été défini.

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

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

L'objectif de la requalification de la D636 est principalement d'améliorer le cadre de vie des habitants en transformant la route départementale en boulevard urbain. Cela se traduit notamment par le renforcement du paysagement des abords de la voie. En outre, une bande d'interdiction de construire d'une largeur de 10 mètres est fixée dans le règlement afin de limiter l'exposition des futures populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques dans le cadre des projets futurs. L'OAP fixe ainsi ces orientations en vue d'une opération exemplaire sur le plan environnemental.



## 2.2 Justifications des modifications des documents graphiques du règlement

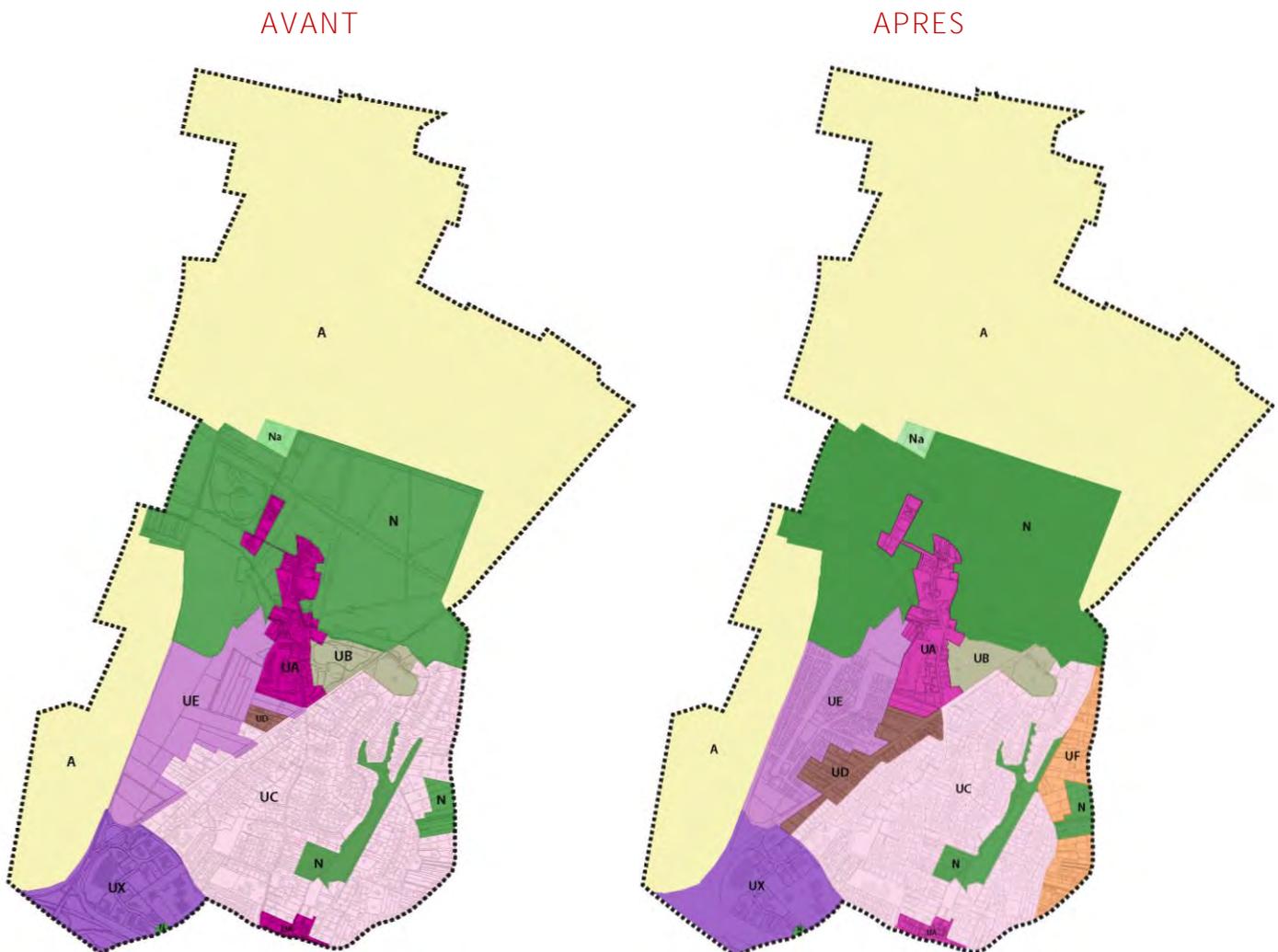
### Reconfiguration du zonage

La délimitation de certaines zones urbaines est modifiée pour tenir compte des réflexions menées **pour un projet global d'aménagement**. En effet, dans le PLU de 2020 la zone UC couvre la très grande partie du territoire communal depuis les abords de la route départementale jusqu'en limite des espaces agricoles en limite de la commune de Maincy. De plus, les règles permettent la réalisation de **petits immeubles collectifs au cœur du tissu pavillonnaire sans cohérence** du paysage urbain.

Le projet de modification prévoit de renforcer la densité des constructions au plus près des services et des transports et en lien avec le paysage de la ZAC et à **l'inverse de limiter la densité des secteurs comportant de vastes espaces naturels à l'extrémité est de la commune.**

Ainsi, la zone UD serait étendue le long de la D636 et son règlement serait revu pour permettre un **projet cohérent d'entrée de ville** et qui réponde aux besoins en logements ; la zone UC serait **réduite au profit de la zone UD d'une part et de la zone UF d'autre part**, nouvelle zone créée à vocation principale d'habitat peu dense.

De plus, la zone UA est prolongée au sud sur deux parcelles faisant actuellement partie de la zone UE du PLU en vigueur.

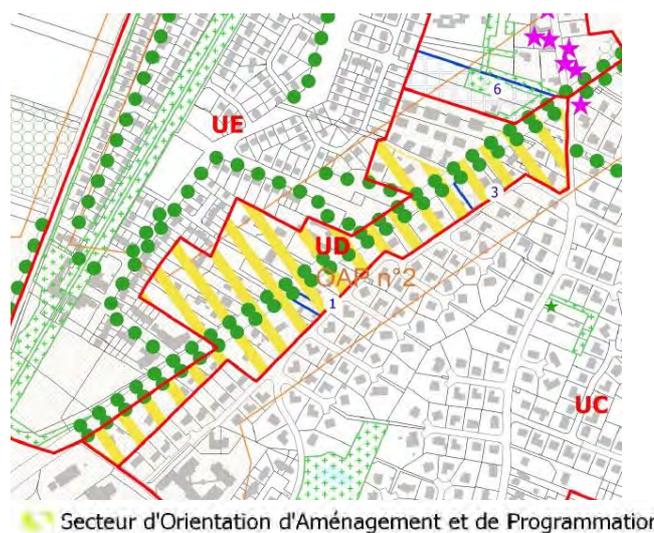


La reconfiguration du zonage dans le cadre de la modification du PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

Total des surfaces par zone		
	PLU en vigueur	PLU modifié
Total zone urbaine	128 ha	128 ha
Zone UA	11,8 ha	12,6 ha (+0,8 ha)
Zone UB	5,7 ha	5,7 ha
Zone UC	69,9 ha	55,1 ha (-14,8 ha)
Zone UD	1,0 ha	7,3 ha (+6,3 ha)
Zone UE	21,8 ha	21,0 ha (-0,8 ha)
Zone UF	-	8,5 ha
Zone UX	17,8 ha	17,8 ha
Zone agricole	187,8 ha	187,8 ha
Zone naturelle	75,8 ha	75,8 ha
Total de la commune	391,6 ha	391,6 ha

### Création d'une OAP

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



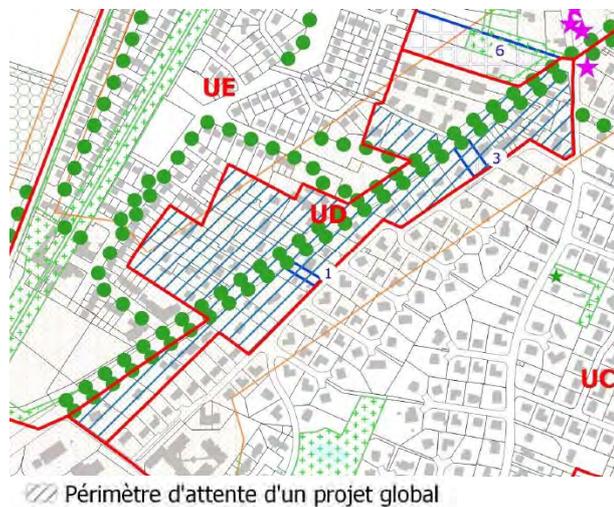
## Création d'un périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme

Le règlement conformément à l'article L.151-41 5° délimite des terrains sur lesquels sont institués :

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

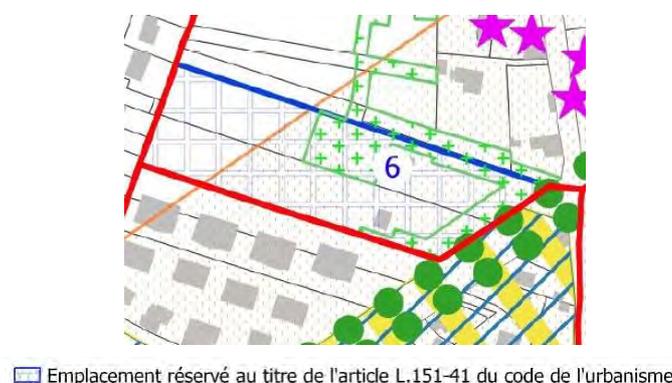
Le périmètre d'attente est situé dans la zone UD, le long de la D636. Ce même périmètre se superpose aussi à celui de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

- Compte-tenu des pressions foncières subies par la commune le long de la D636, la commune souhaite maîtriser au mieux le devenir de ce site et ainsi éviter les opérations distinctes venant en contradiction avec la vision de la commune. L'objectif de la commune est d'assurer une cohérence avec un projet futur pensé dans sa globalité.



## Création d'un emplacement réservé

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



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

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

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

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

Parmi  
dénom  
princip  
Faïenc



distinguer les bâtiments des murs en pierre de pays. On  
10 murs remarquables ajoutés au PLU. Ils sont concentrés  
e la rue de Solers, de la rue du Château et de la rue de la  
one N.



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

Les bâtiments remarquables ajoutés :

24) 2 d rue de solers



25) 4 rue de Solers



26) 6 rue de solers



27) 3 rue de solers



28) 3 avenue du Château



29) 22 rue de la Faiencerie



30) 13 rue de la Faiencerie



31) 7 rue de la Faïencerie



32) 5 rue de la Faïencerie



33) Ancien hôpital, 26 rue de la Faïencerie



Les murs remarquables ajoutés :

34) 2 rue de solers



35) 2d rue de solers



36) Mur d'enceinte du parc du château



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



38) 23 rue de la Faïencerie



39) 24 rue de la Faïencerie



40) 20 rue de la Faïencerie



41) 41 Résidence de la Hunoye



42) 13 rue de la Faïencerie



43) 2 rue de la Faïencerie



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

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

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

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

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



Arbre remarquable au 2 rue de Solers

*Correction d'une erreur matérielle sur un arbre remarquable*

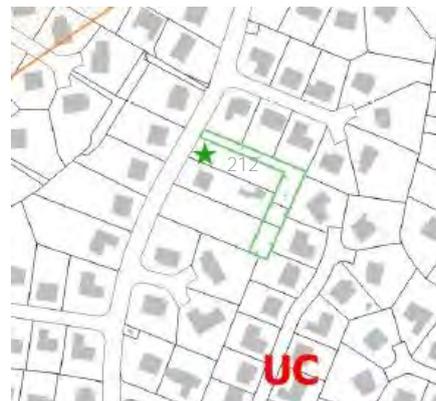
Un arbre remarquable placé par inadvertance sur la parcelle AC 213 est supprimé en application de la décision n°2002209, jugement du Tribunal administratif de Melun en date du 14 novembre 2022 :

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

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

AVANT

APRES



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

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

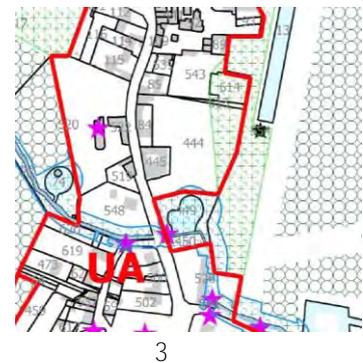
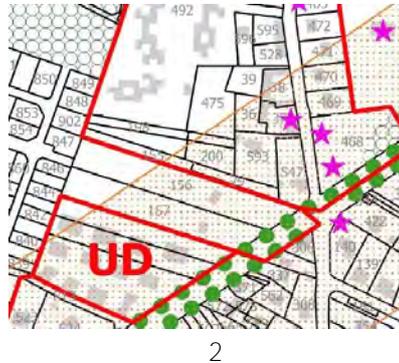
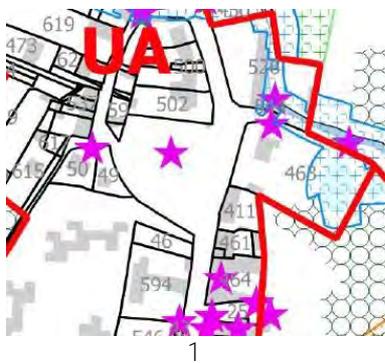


Alignement d'arbres sur l'allée des Marronniers

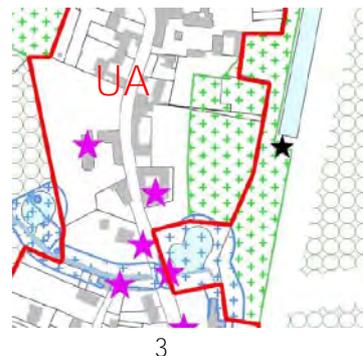
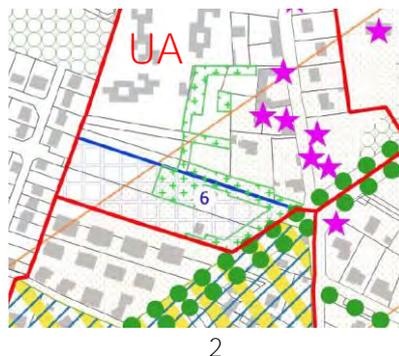
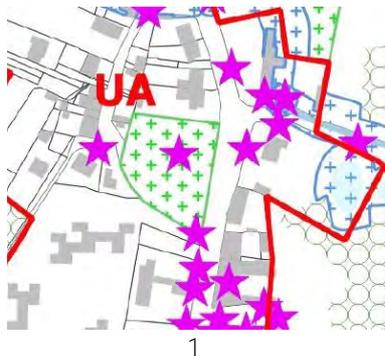
- o **Création et modification d'espaces paysagers protégés :**

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

AVANT



APRES



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

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

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

## 2.3 Justifications des modifications du règlement

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié et / ou reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

Le règlement est modifié pour **d'une part** répondre à **la création d'une nouvelle zone UF** et à **l'extension de la zone UD qui ne recoupe plus uniquement un secteur d'habitat collectif et d'autre part** pour clarifier certaines formulations ou rédactions

### *Modification des dispositions générales*

La modification entraînant un changement dans le zonage les dispositions générales sont modifiées pour intégrer la nouvelle zone UF dans la présentation du découpage en zone. La modification implique aussi le changement de vocation de la zone UD dans le règlement.

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## AVANT

---

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

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

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

.....

## APRES

---

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

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

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

### *Modifications communes aux zones UB et UC*

Dans le chapitre

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

#### Caractéristiques architecturales

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

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## AVANT

---

### Caractéristiques architecturales

#### Toiture

##### Forme et pente

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

...

##### Matériaux

**Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m<sup>2</sup>) d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.**

.....

## APRES

---

### Caractéristiques architecturales

#### Toiture

##### Forme et pente

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

...

##### Matériaux

**Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m<sup>2</sup>) d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.**

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

### *Modifications communes aux zones UA, UB*

Dans le chapitre

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

b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Dispositions diverses

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

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

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## AVANT

---

### Caractéristiques architecturales

#### Dispositions diverses

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

.....

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

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

## APRES

---

### Caractéristiques architecturales

#### Dispositions diverses

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

.....

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

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

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

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

Dans le chapitre

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

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

*Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

.....

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

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

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

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

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## AVANT

---

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

.....

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

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs doivent être plantés et entretenus. Ils **seront plantés à raison d'un** arbre minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie des espaces.

.....

#### Aires de stationnement

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

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

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

## APRES

---

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

.....

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

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs doivent être plantés et entretenus. Ils seront plantés **à raison d'un** arbre minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie des espaces.

.....

#### Aires de stationnement

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

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

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

### Modifications communes aux zones UA, UC, UD

Dans le chapitre

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

d) Stationnement

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

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

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

### AVANT

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

### APRES

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

### *Modifications communes aux zones UB, UC et UD*

Dans le chapitre

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

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

Pour les clôtures en bordure d'espaces publics, il est ajouté une règle précisant que la largeur des portails ne doit pas excéder 4 mètres.

**L'article du règlement** concernant les clôtures en bordure d'espaces publics des zones urbaines UB, UC et UD est complété dans ce sens.

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## *Modifications propres à la zone UA*

Dans le chapitre

1 DESTINATION DES CONSTRUCTION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AU POINT

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

### *Commerces et activités de services*

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autorisées dans le PLU en vigueur sont désormais autorisées sous condition. L'autorisation sous condition interdit l'installation d'un garage de type atelier de réparation automobile.

**L'article du règlement** concernant l'autorisation ou non des destinations de la zone urbaine UA est complété dans ce sens.

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## Modifications propres à la zone UA (suite)

Dans le chapitre

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

a) Volumétrie et implantation des constructions

### Implantation des constructions

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

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

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

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## AVANT

---

### Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

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

...

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

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

- **L'aménagement et l'extension des constructions existantes** implantées au-delà de la bande constructible
- **Les annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et 4 mètres de hauteur ;
- Les piscines de plein air.
- **Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :**
  - Soit conformément aux règles ci-dessus ;
  - Soit au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.

...

- Par rapport aux limites séparatives

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

...

Les annexes **n'excédant pas 12m<sup>2</sup>** pourront être implantées en limite ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 1 mètre minimum.

## APRES

---

### Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

...

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

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

- **L'aménagement et l'extension des constructions existantes** implantées au-delà de la bande constructible **dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;**
- Les **annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et 4 mètres de hauteur ;
- Les piscines de plein air.
- **Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :**
  - **Soit conformément aux règles ci-dessus ;**
  - **Soit au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 mètres supplémentaires**

...

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

- Par rapport aux limites séparatives

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

...

- Les annexes **n'excédant pas 12m<sup>2</sup>** pourront être implantées en limite ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 1 mètre minimum.

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## *Modifications propres à la zone UA (suite)*

Dans le chapitre

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

b) Qualité urbaine, architectural, environnementale et paysagère

### *Caractéristiques architecturales*

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

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## AVANT

---

### Caractéristiques architecturales

Façades

...

#### Ouvertures - percements en façade

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

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

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

## APRES

---

### Caractéristiques architecturales

Façades

...

#### Ouvertures - percements en façade

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

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

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## Modifications propres à la zone UA (suite)

Dans le chapitre

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

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

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

### Clôtures

La modification du traitement environnemental et paysager porte aussi sur les clôtures. Une partie du texte sur les grilles des **clôtures constituées d'un** soubassement en maçonnerie a été remplacée et précisée afin d'encadrer davantage les clôtures. Le nouveau règlement impose désormais une grille métallique à barreaudage vertical pour les **clôtures constituées d'un** soubassement en maçonnerie afin d'uniformiser les clôtures dans l'esprit du village.

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## AVANT

---

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

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

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

## APRES

---

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

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## AVANT

---

### Clôtures

#### En limites des voies et des espaces publics

...

Elles seront constituées :

- Soit de murs en pierres apparentes ou à pierre vue
- Soit **d'un soubassement** en maçonnerie, **dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3** de la hauteur totale de la clôture, **surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée** ou non **d'une haie** vive ou occultée par un festonnage métallique,
- Soit **d'une grille**, doublée ou non **d'une haie vive** ou occultée par un festonnage métallique.
- Soit **d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublé d'une haie vive** ;
- **Soit d'un** mur en pierre apparente, à pierre vue ou en matériaux recouvert **d'un** enduit

...

## APRES

---

### Clôtures

#### En limites des voies et des espaces publics

...

Elles seront constituées :

- Soit de murs en pierres apparentes ou à pierre vue
- Soit **d'un soubassement** en maçonnerie, **dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3** de la hauteur totale de la clôture, **surmonté d'un couronnement et d'une grille métallique à barreaudage vertical**, doublée ou non **d'une haie vive** ou occultée par un festonnage métallique,
- Soit **d'une grille**, doublée ou non **d'une haie vive** ou occultée par un festonnage métallique.
- Soit **d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublé d'une haie vive** ;
- **Soit d'un** mur en pierre apparente, à pierre vue ou en matériaux recouvert **d'un** enduit

...

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## *Modifications propres à la zone UB*

Dans le chapitre

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

a) Volumétrie et implantation des constructions

### *Implantation des constructions*

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

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

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## AVANT

---

### Par rapport aux limites séparatives

...

### En limite du ru du Jard

Les constructions s'implanteront à une distance de 15 mètres minimum du bord du ru.

- **Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation** du PLU qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus, les extensions des constructions **s'implanteront** :
  - Soit conformément aux règles ci-dessus ;
  - Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la rive du ru.

## APRES

---

### Par rapport aux limites séparatives

...

### En limite du ru du Jard

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

- **Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation** du PLU qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus, les extensions des constructions **s'implanteront** :
  - Soit conformément aux règles ci-dessus ;
  - Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la rive du ru.

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## *Modifications propres à la zone UB (suite)*

Dans le chapitre

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

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

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## AVANT

---

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

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

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

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

## APRES

---

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

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

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

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## *Modifications propres à la zone UC*

Dans le chapitre

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

a) Volumétrie et implantation des constructions

### *Hauteur des constructions*

La modification de la volumétrie et de l'**implantation** des constructions de la zone UC porte sur la hauteur des constructions. La hauteur maximale des constructions nouvelles est diminuée passant de 10 à 9 mètres.

### *Implantation des constructions*

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

**Il s'agit** de clarifier la nature et la taille des constructions autorisées au-delà de la bande constructible pour les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes.

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## AVANT

---

### Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage en cas de toiture à  **pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse**.  
En **cas d'implantation sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit** sur un linéaire de 3 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative.  
La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum.

## APRES

---

### Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder **10 9** mètres au **faîtage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse**.  
En **cas d'implantation sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit** sur un linéaire de 3 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative.  
La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## AVANT

---

### Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

...

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

- **L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur** du PLU, en bon état dans la limite de 5 m supplémentaire ;
- **Les annexes n'excédant pas** 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- Les piscines de plein air

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

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

## APRES

---

### Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

...

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

- **L'aménagement et l'extension** des constructions existantes à la date **d'entrée** en vigueur du PLU, en bon état dans la limite de **5 m supplémentaire 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**,
- **Les annexes n'excédant pas** 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- Les piscines de plein air

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

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

### *Modifications de la zone UC (suite)*

- Dans le chapitre

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

b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Caractéristiques architecturales

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

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

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

-  
 -  
 -  
 - AVANT

-  
 - Caractéristiques architecturales

- Toiture

- Matériaux

- Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m<sup>2</sup>) d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.

- ....  
 -

-  
 -  
 - APRES

-  
 - Caractéristiques architecturales

- Toiture

- Matériaux

- Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m<sup>2</sup>) d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.

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

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## Modifications propres à la zone UC (suite)

Dans le chapitre

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

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

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

### Clôtures

La modification du traitement environnemental et paysager porte également sur les clôtures. Elle complète la réglementation des clôtures. Elle distingue les opérations groupées des hors **opérations d'ensemble** et ajoute de nouvelles informations sur les règles existantes concernant le positionnement et la visibilité des grilles et des haies végétales.

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

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## AVANT

---

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

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

## APRES

---

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## AVANT

Clôtures

...

En bordure des voies et des espaces publics

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

Elles seront composées :

de haies végétales doublées ou non **d'un grillage n'excédant pas 1,60 mètre.**

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

**d'une grille, doublée ou d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique.**

## APRES

Clôtures

...

En bordure des voies et des espaces publics

*Dans les opérations groupées*

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

*Hors opérations d'ensemble*

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

Elles seront composées :

de haies végétales doublées ou non **intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,60 mètre non visible du domaine public.**

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

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## *Modifications propres à la zone UC (suite)*

Dans le chapitre

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX, AU POINT

a) Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## AVANT

---

### Accès et voiries

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

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

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

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

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

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

## APRES

---

### Accès et voiries

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

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

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

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

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

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

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

**Tout nouvel accès riverain sur la RD 636 est interdit.**

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## *Modifications propres à la zone UC (suite)*

Dans le chapitre

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX, AU POINT

b) Desserte par les réseaux

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

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## AVANT

---

### Desserte par les réseaux

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

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

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

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

Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires

Il est en adéquation avec la nature du sol

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

## APRES

---

### Desserte par les réseaux

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

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

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

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

Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires

Il est en adéquation avec la nature du sol

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## Modification de la zone UD

Dans le chapitre

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

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

La modification de la **destination des constructions, usages des sols et natures d'activités** de la **zone UD porte sur l'interdiction ou l'autorisation** des usages et affectations des destinations et sous-destinations. La restauration, les activités de services où **s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique, auparavant interdites, sont désormais autorisées.**

**L'article** du règlement de la zone urbaine UD « 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE » « a) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols ; constructions et activités » est ainsi remanié donnant lieu au changement présenté ci-après.

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

... lors de la présente modification

## AVANT

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X <sup>1</sup>
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X

## APRES

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X <sup>1</sup>
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X	X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	
	Cinéma			X

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## Modification de la zone UD (suite)

Dans le chapitre

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

a) Volumétrie et implantation des constructions

### Emprise au sol des constructions

La modification de la **volumétrie et de l'implantation des constructions de la zone UD** porte sur **l'emprise au sol** des constructions. La zone UD étant devenue une zone de renouvellement urbain plus dense, le **pourcentage de l'emprise au sol vis-à-vis** de la surface totale du terrain a augmenté passant de 40% à 50%.

### Implantation des constructions

La modification de la volumétrie **et de l'implantation des constructions** de la zone UD porte également sur **l'implantation des constructions** par rapport aux voies et aux emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété.

La règle sur **l'alignement** des constructions destinées aux équipements est supprimée. Par ailleurs, de nouvelles règles sont ajoutées : **sur la possibilité d'implantation des constructions en limite** séparatives ou en retrait et sur la distance entre deux constructions sur une même propriété. Ces nouveaux ajouts visent à préciser et clarifier davantage les règles d'implantation des constructions.

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

## AVANT

### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain.

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessus, sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.

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

### Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

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

...

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies, les débords de toiture, balcons, le cas échéant.

...

- Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul\* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance existante entre les constructions et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance\* et des portes d'accès).

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## APRES

---

### Emprise au sol des constructions

L'**emprise au sol** des constructions ne pourra excéder **40% 50%** de la superficie totale du terrain.

- Pour l'**extension des constructions** existantes à la date **d'approbation** du présent PLU :
- L'**aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée** ci-dessus, sont autorisés à **condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.**

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

### Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions destinées aux **équipements d'intérêt** collectif et aux services publics pourront **s'implanter à l'alignement des voies et emprises** publiques. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

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

...

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies, les débords de toiture, balcons, le cas échéant.

...

- Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur une même propriété sera au moins égale à :

- La hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si la **façade d'une** des constructions comporte une ouverture ;
- La moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Pour l'**extension\*** des constructions existantes à la date **d'approbation** du présent PLU ne respectant pas la marge de recul\* réglementée ci-dessus, **les constructions s'implanteront :**

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance existante entre les constructions et à condition de **ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance\* et des portes d'accès).**

**Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>.**

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## Modification de la zone UD (suite)

Dans le chapitre

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

b) Qualité urbaine, architectural, environnementale et paysagère

### Caractéristiques architecturales

La modification de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UD **porte sur l'ajout de nouvelles règles sur les formes et les pentes des toitures. De nouvelles informations et une nouvelle règle concernant les panneaux photovoltaïques sont ajoutés aux matériaux des toitures.**

Ces nouvelles règles visent à préciser davantage les caractéristiques architecturales des constructions de la zone UD afin de mieux encadrer et harmoniser le renouvellement urbain de la zone.

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## AVANT

---

### Caractéristiques architecturales

Toitures

...

#### Forme et pente

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

**Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.**

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments **qui s'y rattachent**, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., **soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.**

**Il n'est pas fixé de règle pour les pentes de toiture des vérandas**

#### Matériaux

Dans tous les cas, **l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.**

## APRES

---

### Caractéristiques architecturales

Toitures

...

#### Forme et pente

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les toitures seront à pente ou partiellement en terrasse (30% maximum de la toiture). Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui **s'y rattachent**, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., **soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.**

Les toitures à pente seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45°. Les faibles pentes jusqu'à 20° sont autorisées pour **des projets d'architecture contemporaine bien intégré dans le paysage urbain** mais devront être masquées en façade par un bandeau.

L'éclairage éventuel des combles\* sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante, de proportion verticale alignées avec les baies de la façade droite qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ni à l'extension\* d'un bâtiment existant.**

**Il n'est pas fixé de règle pour les pentes de toiture des vérandas.**

#### Matériaux

Dans tous les cas, **l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit format d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.**

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés dans le pan de toiture et couvrir la totalité **d'un versant** de la toiture ou partiellement ; ils devront être composés avec la façade de la construction qui surplombent pour une bonne intégration.

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## Modification de la zone UD (suite)

Dans le chapitre

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

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

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La modification du traitement environnemental et paysager porte sur les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. La modification du coefficient **d'imperméabilisation maximum par rapport à la surface de l'unité foncière** diminue passant de 65% à 60%. Ces modifications ont pour objectif de renforcer les surfaces perméables, les espaces verts et arborés.

### Clôtures

La modification du traitement environnemental et paysager porte également sur les clôtures en bordure des voies et des places publiques. Une nouvelle règle sur la composition de ces bordures est ajoutée permettant de réaliser une grille doublée **d'une haie vive**.

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## AVANT

---

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

Toute nouvelle construction ou installation doit préserver 30% **minimum de l'unité foncière en pleine terre**.

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

## APRES

---

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à ~~65%~~ **60%** par rapport à la surface **totale de l'unité foncière**.

Toute nouvelle construction ou installation doit préserver 30% **minimum de l'unité foncière en pleine terre**.

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

## AVANT

---

### Clôtures

#### En bordure des voies et des places publiques

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

Elles seront composées :

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

...

## APRES

---

### Clôtures

#### En bordure des voies et des places publiques

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

Elles seront composées :

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

...

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## *Modification de la zone UD (suite)*

Dans le chapitre

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

d) Stationnement

La modification du stationnement de la zone UD porte sur la reformulation et la modification des normes de stationnements des véhicules motorisés. Cela concerne les stationnements extérieurs et les modalités de calcul du nombre de places exigibles.

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

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## AVANT

---

### Normes de stationnement des véhicules motorisées :

...

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, **il n'est pas** demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre **celui qu'impose** la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre **celui qu'impose la situation nouvelle et celui** requis par la situation initiale.

- Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

## APRES

---

### Normes de stationnement des véhicules motorisés :

...

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, **il n'est pas demandé** de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre **celui qu'impose la situation nouvelle et** celui requis par la situation initiale.

**L'espace pour le stationnement des vélos peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.**

- Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

**Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul des aires de stationnement pour les vélos se fait par tranche entière entamée.**

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## Modification de la zone UD (suite)

Dans le chapitre

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX, AU POINT

a) Desserte par les voies publiques ou privées

La modification des règles sur les équipements et réseaux de la zone UD porte sur **l'accès** par les voies publiques ou privées. Plusieurs règles concernant **l'accès et les voiries sont** supprimées du règlement de la zone UD. Ces règles portent sur les prescriptions particulières **d'accès** en cas de risques pour **la sécurité des usagers et sur le nombre d'accès véhicule par unité foncière.**

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

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## AVANT

---

### Accès et voiries

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

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

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

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

## APRES

---

### Accès et voiries

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

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

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

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## Modification de la zone UE

Dans le chapitre

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

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

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

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

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## AVANT

---

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

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

## APRES

---

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

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

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

**Aaaa** : texte modifié/reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## *Modification de la zone UE (suite)*

Dans le chapitre

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

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

### Clôtures

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

Par ailleurs, pour les clôtures en bordure d'espaces publics, il est ajouté une règle précisant que la largeur des portails ne doit pas excéder 3 mètres.

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

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## AVANT

---

### Clôtures

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

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

#### En limites des voies et des places publiques

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées soit :

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

#### En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

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

## APRES

---

### Clôtures

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

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

**Toute nouvelle clôture devra respecter les règles ci-dessous**

#### En limites des voies et des places publiques

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées soit :

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

**La largeur des portails ne pourra pas excéder 3 mètres**

#### En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

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

## Création de la zone UF

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

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

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

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

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
<b>Hauteur des constructions</b>	
<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pente <b>et 7 mètres à l'acrotère</b> en cas de toiture terrasse.</p> <p>La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum.</p>	<p>La hauteur des constructions maximale autorisée est adaptée aux hauteurs existantes sur la zone et à la morphologie de ce type de tissu.</p> <p>Ces règles sont déclinées en fonction du type de toiture.</p> <p>Une règle spécifique pour les opérations groupées permet de conserver le paysage</p>
<b>Implantations des constructions</b>	
<p>Par rapport aux voies et emprises publiques Le long des voies et emprises publique les constructions <b>s'implanteront</b> à une distance de 10 mètres minimum.</p> <p>Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus)</p> <p>Au-delà de la bande constructible, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'aménagement et l'extension</b> des constructions existantes en bon état à la date <b>d'entrée en vigueur</b> du PLU, dans la limite de 20m<sup>2</sup> <b>d'emprise au sol</b> ;</li> <li>- Les annexes <b>n'excédant pas</b> 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher;</li> <li>- Les piscines de plein air</li> </ul> <p><b>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements</b> d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>Le règlement fixe une bande constructible de <b>30 mètres depuis l'alignement des voies afin de préserver les cœurs d'îlots et les jardins.</b></p> <p>Un retrait minimal des constructions est imposé par rapport aux limites séparatives pour garantir la <b>préservation d'espaces</b> ouverts, un ensoleillement des façades avec ouvertures et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant.</p> <p>Une distance minimale est imposée entre les constructions sur une même propriété pour garantir la <b>préservation d'espaces ouverts</b>, un ensoleillement des façades avec ouvertures et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant.</p>
<p>Par rapport aux limites séparatives En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à <b>l'ensemble des limites séparatives* sera au moins</b> égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;</li> <li>- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une <b>porte d'accès.</b></li> </ul> <p>Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 4 mètres minimum au droit des limites séparatives).</p>	<p>Les règles visent à maintenir ou créer un paysage urbain aéré en imposant <b>l'implantation en retrait des limites</b> séparatives.</p>
<p>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété La distance entre deux constructions sur une même propriété sera au moins égale à 8 mètres (la façade avec ouverture) et 4 mètres (façade aveugle)</p>	<p>Un retrait minimal des constructions est imposé par rapport aux constructions sur une même propriété pour garantir un ensoleillement des façades avec ouvertures et des espaces libres et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant, et pour permettre la <b>création d'espaces jardinés</b> entre deux constructions.</p>

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
<p>Toute nouvelle construction ou installation doit <b>justifier d'un coefficient d'imperméabilisation</b> inférieur ou égal à 40 % par rapport à la surface <b>de l'unité foncière</b>.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,7.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface <b>totale de l'unité foncière</b> supérieure ou égale à 60%.</p>	<p>Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en <b>œuvre</b> et la localisation des surfaces concernées.</p> <p>Le coefficient <b>d'imperméabilisation</b> et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p><b>Le coefficient de biotope permet d'inciter à des</b> nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en <b>ville</b>. <b>L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'îlots de Chaleur Urbain</b> et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.</p>
Espaces libres et de plantations, <b>d'aires de jeux</b> et de loisir	
<p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs doivent être plantés et entretenus. Ils seront <b>plantés à raison d'un</b> arbre minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie des espaces.</p> <p><u>Aires de stationnement</u></p> <p>Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.</p> <p>Les places de stationnement dans une aire collective <b>doivent faire l'objet d'un</b> aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.</p> <p>Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent de plus, comporter un arbre pour 3 places de stationnement ; ces arbres devront être judicieusement implantés dans la <b>composition d'ensemble</b> du parking.</p>	<p>Les règles imposent une plantation minimale des espaces libres et leur entretien afin de promouvoir la qualité paysagère de ces espaces. Afin de protéger la faune et la flore locale et de lutter contre les nuisances apportées par les espèces envahissantes, leur plantation est proscrite par le règlement. De même, la plantation <b>d'espèces allergènes est</b> déconseillée en cas de <b>proximité avec d'autres</b> nuisances telles que la pollution atmosphérique. Le règlement souhaite en outre privilégier les espèces indigènes adaptées au sol et au climat et une diversification des strates de végétation.</p> <p>Les surfaces réservées au stationnement <b>doivent faire l'objet d'un aménagement</b> 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 <b>faire l'objet de</b> traitements paysagers spécifiques.</p>
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
a. Desserte par les voies publiques ou privées	
Accès et voiries	
Pas de règles portant sur les prescriptions particulières <b>d'accès</b> en cas de risques pour la sécurité des usagers.	La zone n'est pas concernée par cette règle
b. Desserte par les réseaux	
Pas <b>de règles en cas d'absence de réseau</b>	La zone n'est pas concernée par cette règle

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

## *Modification de la zone UX*

Dans le chapitre

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

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

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

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

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

### *Modification de la zone UX (suite)*

Dans le chapitre

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

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

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

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

## AVANT

---

...

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

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

Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

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

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

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

## APRES

---

...

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

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

Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

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

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

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

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

## *Modifications propres aux zones A et N*

Dans le chapitre

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

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

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

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

## AVANT

---

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

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

## APRES

---

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

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

**Il n'est pas fixé de règle**