Modification n°3 du

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Maule

Notice explicative

Version du 20 octobre 2026

Vu pour être annexé à la délibération
du XXXXX

SOMMAIRE

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION 2

2. LES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 5

2.1. MODIFICATION DE L'OAP « LA GARE » 9
2.2. CRÉATION DE L'OAP « LES MOUSSETS » 18
2.3. MODIFICATION DE L'OAP « DADANCOURT » 26
2.4. SUPPRESSION DES OAP « ZONE DE LA VALLÉE D'AGNOU » ET « ZONE DU COLLÈGE » 34

3. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 37

3.1. ZONE 1AU1 – DOMAINE DE SAINT-JACQUES 38
3.2. ZONE UA – CENTRE ANCIEN 42
3.3. ZONE 2AU (BOULEVARD DES FOSSÉS) 45
3.4. ZONE 2AU (RUE DU MOULIN A PAPIERS) 48
3.5. ZONE 1AU3 51
3.6. RÈGLEMENT DES LOTISSEMENTS ET INDICE « L » DES ZONES UBL, UCL ET NEL 53
3.7. PROTECTION DU PATRIMOINE 59
3.8. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 63

4. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT 68

4.1. RÈGLEMENT ÉCRIT – DISPOSITIONS GÉNÉRALES 69
4.2. RÈGLEMENT ÉCRIT – CHAPEAU DE LA ZONE ET ARTICLE 2 79
4.3. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 3 81
4.4. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 4 83
4.5. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 5 85
4.6. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 6 88
4.7. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 7 90
4.8. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 8 92
4.9. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 9 94
4.10. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 10 96
4.11. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 11 98
4.12. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 12 104
4.13. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 13 110
4.14. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 14 113
4.15. RÈGLEMENT ÉCRIT – PROTECTION DU PATRIMOINE 115

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Un positionnement stratégique…

Située à environ 41 kilomètres de Paris, la commune de Maule appartient au département des Yvelines.

Elle compte 5 949 habitants pour une superficie de 1 730 ha. La densité communale est de 343,8 habitants par km² (INSEE 2020). Il s'agit de l'un des principaux pôles urbains de la vallée de la Mauldre. La commune est située à mi-chemin entre les villes de Versailles (30 km), Saint-Quentin-en-Yvelines et Mantes-la-Jolie (25 km).

Son accessibilité est assurée par la RD 191 (ancienne route nationale), la RD 45 et la voie de chemin de fer reliant Paris-Montparnasse à Mantes-la-Jolie via Plaisir-Grignon et Epône-Mézières. Neuf communes sont limitrophes de Maule. Ce sont : Aulnay-sur-Mauldre au Nord, Bazemont au Nord-Est, Herbeville à l'Est, Mareil-sur-Mauldre au Sud-Est, Montainville au Sud, Andelu au Sud-Ouest, Jumeauville à l'Ouest, Épône et La Falaise au Nord-Ouest.

…expliquant la dynamique urbaine

Maule est une commune qui s'inscrit dans un environnement rural : les espaces bâtis de la commune ne sont pas agglomérés aux espaces conurbés de la vallée de la Seine et s'inscrivent dans un paysage agricole et naturel marqué par la vallée de la Mauldre. Bénéficiant d'un cadre de vie attractif, la ville de Maule est soumise à une pression foncière croissante.

La volonté de maîtriser le développement de l'urbanisation de Maule et conserver son esprit « village » …

La ville est interpellée dans son évolution par plusieurs dynamiques fortes qui l'amènent à envisager la gestion de son urbanisme avec agilité et vigilance.

L'évolution engagée est notamment marquée par un développement résidentiel soutenu qui résulte à la fois d'une attractivité et du maintien d'une forte natalité même si la population communale tend à être de plus en plus marquée par l'importance des tranches d'âges dites « sénior ».

Cette situation implique une adaptation permanente du parc de logements présent sur la commune et la recherche de solutions innovantes aux attentes sociétales contemporaines : proximité avec les espaces naturels et le végétal, aspirations en faveur d'un urbanisme de la santé, qualité et évolutivité des logements (accès à l'extérieur, modularité des espaces intérieurs, etc.), réponse aux besoins en mobilité douce, nouvelles formes de travail à domicile, attrait pour des formes architecturales singulières, performance énergétique des logements, etc.

Aussi les élus de Maule sont à la recherche d'outils de pilotage de l'urbanisme de leur ville leur permettant de préserver les qualités du cadre de vie, la réponse aux besoins des habitants et le soutien au dynamisme urbain.

Soutenir le dynamisme et l'attractivité du centre-ville …

Le centre-ville souffre actuellement d'un engorgement lié au trafic automobile et au stationnement. Le centre-ville de Maule présente une offre en commerce importante.

L'habitabilité du centre-ville et le maintien de son attractivité résidentielle apparaissent comme des objectifs concordants avec la volonté municipale de conforter l'attractivité du centre-ville. Il apparaît ainsi nécessaire d'engager une réflexion stratégique transversale sur le centre-ville alliant notamment attractivité commerciale, attractivité résidentielle et stationnement.

Cette réflexion s'inscrit en lien avec la démarche « Petite Ville de Demain ».

C'est à partir de cette première vision de l'évolution souhaitée du centre-ville et de sa capacité d'accueil que les outils du PLU pourront être déployés, notamment :

- réglementation de la constructibilité
- stationnements
- vocations et destinations des constructions
- diversité du parc de logements, permettant notamment de répondre aux besoins de seniors, etc.

Historique des évolutions du PLU

Le PLU de la commune de Maule a été approuvé le 28 novembre 2007, révisé le 11 juillet 2013, modifié le 17 mars 2014, révisé le 28 septembre 2015 et modifié le 15 février 2016. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé s'organise autour de 6 thématiques :

- l'environnement
- l'aménagement de l'espace
- le renouvellement urbain et l'équilibre social de l'habitat
- le développement économique et démographique
- les équipements et les services
- la protection des espaces agricoles

Chacune de ces six thématiques est développée autour d'une ou plusieurs directions pour répondre aux attentes et aux besoins. Des projets et/ou des actions illustrent ces thématiques.

Objet de la procédure de modification

La procédure de modification de droit commun s'inscrit hors cadre de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- « soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La modification n°3 du PLU de Maule se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. LES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Dans le cadre de la présente modification :

- deux OAP sont modifiées : « Dadancourt » et « La gare »,
- une OAP est créée : « Les Moussets »), et,
- deux OAP sont supprimées : « zone de la Vallée d'Agnou » et « zone du Collège ».

L'OAP dite de la « zone Ne7 » est maintenue.

Repérage des OAP au document graphique du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (prescription graphique au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme).

Objectifs des modifications visant les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les conditions d'aménagement sur un secteur donné garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Elles fixent notamment des intentions d'aménagement en matière d'accessibilité de desserte et de stationnement, de composition paysagère et environnementale et de composition urbaine architecturale, dans la continuité des objectifs généraux vus précédemment. Les OAP déclinent les objectifs suivants :

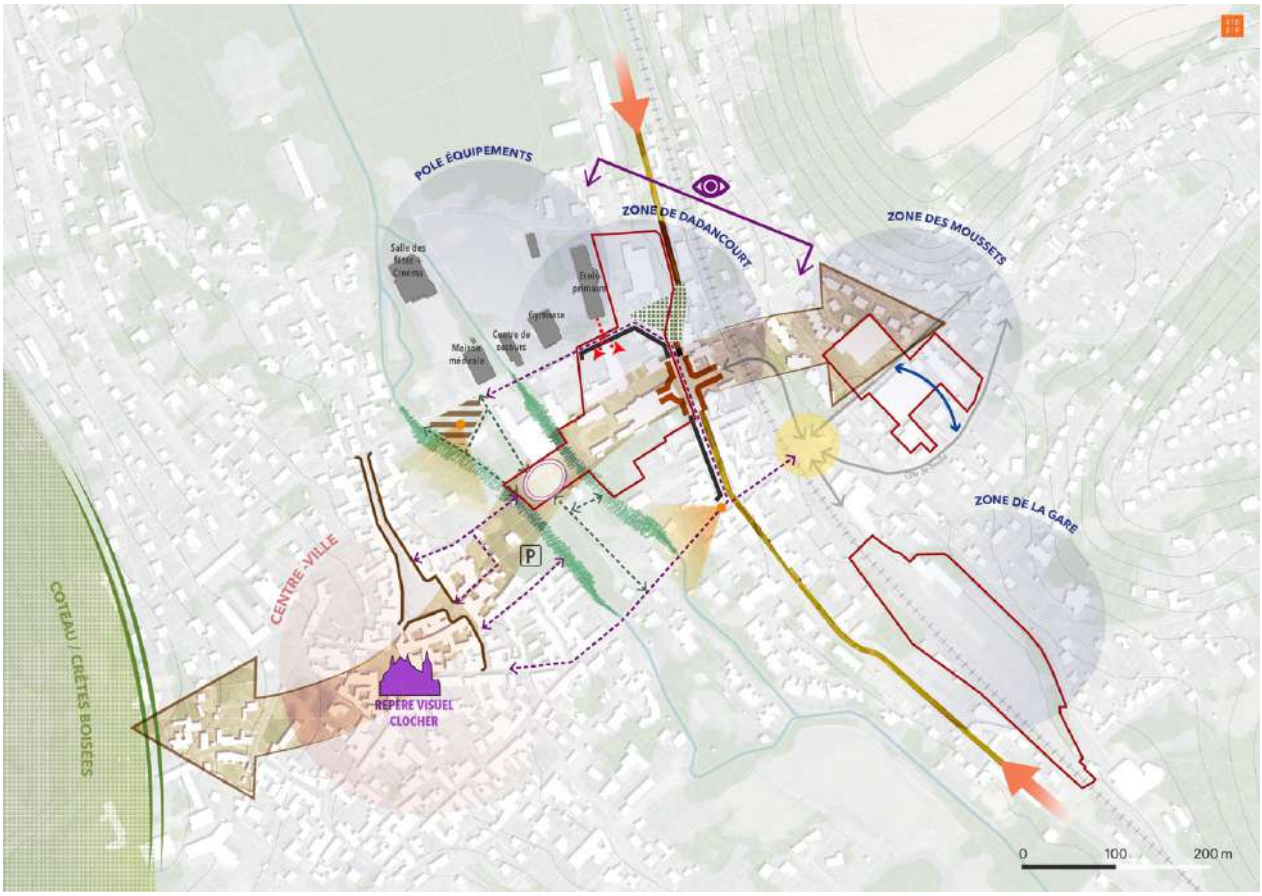
La valorisation des entrées de ville et leur connexion au réseau viaire existant par la réalisation d'insertions sécurisées : L'objectif principal consiste à améliorer significativement l'accueil des habitants de Maule ainsi que des visiteurs dès leur arrivée aux entrées de la ville. Cela consiste à réaliser des aménagements permettant une valorisation esthétique et fonctionnelle de ces points d'accès, tout en assurant une connexion fluide et sécurisée au réseau viaire existant.

L'interconnexion des parties Est et Ouest de la commune : il consiste à promouvoir une interconnexion urbaine, fonctionnelle et paysagère harmonieuse entre les parties Est et Ouest de la commune de Maule. L'objectif est de faciliter les déplacements et renforcer les liens entre

ces deux zones distinctes, créant ainsi un environnement urbain cohérent pour tous les habitants de la commune, tout en préservant l'identité propre à chaque partie de la commune.

La continuité écologique des écosystèmes et l'amélioration des équilibres paysagers et des vues sur le centre ancien : L'aménagement de l'ensemble des secteurs OAP (voiries, stationnements, espaces publics, etc.) devra être végétalisé autant que possible afin d'assurer la continuité écologique des écosystèmes et de la biodiversité, et de lutter contre les effets de réchauffement climatique (ilot de chaleur).

La reconquête des friches et certains espaces stratégiques de la commune : notamment le secteur de la gare qui constitue une opportunité foncière stratégique. L'objectif est de revitaliser le secteur en développant un cadre de vie axé sur la diversité des fonctions et la création d'un environnement convivial pour les habitants.



DÉPLACEMENTS

- Entrée de ville à valoriser / à scénographier
- Pacifier et faciliter les mobilités vers le centre-ville sur les axes structurants
- Interconnecter la côte de Beulle avec le chemin des Moussets (Désenclavement)
- Valoriser le maillage piétonnier existant
- Cheminements piétons futurs à intégrer

DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Besoins de connexions entre les deux parties de Maule : routières piétonnes, paysagères, espaces publics
- Noeuds de trames piétonnes et site à paysage de qualité à valoriser (parking Franprix)
- Favoriser le fonctionnement des équipements en lien avec le nouveau projet de Dadancourt (mobilité)
- P Futur parking du centre-ville
- Commerces de proximité à valoriser : Café, pharmacie…
- Commerces en centre-ville à valoriser
- Vitrine urbaine à requalifier

ESPACES PUBLICS

- Assurer les continuités selon le tracé de la côte de Beulle : Mettre en valeur le franchissement de la voie ferrée
- Coeur vert aménagé à maintenir (place de la Renaissance)
- Sécurisation des croisements et carrefours

PAYSAGES

- Renforcer et préserver la biodiversité : Trame verte, zone humide, cours d'eau…
- Cônes de vues existants à conserver ou à créer
- Ouverture visuelle à créer pour dégager des vues sur le clocher et les crêtes boisées

Les OAP de secteur d'aménagement ou « valant règlement » au titre de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme

La présente procédure de modification est l'occasion de réinterpréter la portée règlementaire des OAP « la gare », « Chemin des Moussets » et « Dadancourt ». Il s'agit de formaliser des OAP « valant règlement » sur ces trois secteurs.

La réforme de modernisation du PLU de 2016 définit les OAP comme un véritable outil de traduction du projet de territoire de la collectivité. Les OAP de secteur d'aménagement « valant règlement » (ou dites « sans règlement ») prises sur le fondement de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme peuvent à elles seules définir les orientations applicables à un secteur à l'exclusion de tout ou partie des dispositions du règlement. Dans l'hypothèse où aucune disposition règlementaire n'existe dans la zone, elles doivent alors disposer d'orientations minimales et d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Ce contenu minimal ne doit pas aboutir à dénaturer les OAP qui doivent rester exprimées sous forme d'orientations et non sous forme de règles.

Les modalités de recours aux OAP définies à l'article R.151-8 offrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP ne renvoyant à aucune prescription règlementaire. Cette possibilité est rendue possible par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD, être justifiées dans le rapport de présentation et doivent porter sur au minimum six objectifs exprimés sous forme d'orientations traitant :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- la mixité fonctionnelle et sociale ;
- la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- les besoins en matière de stationnement ;
- la desserte par les transports en commun ;
- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

2.1. MODIFICATION DE L'OAP « LA GARE »

Objectifs et justifications

Le site faisant l'objet de l'OAP se situe en face de la gare SNCF et en contrebas de la route d'Herbeville, entre le secteur Uc et Ud. Il couvre une surface d'environ 1,5 ha et accueille un ancien silo désaffecté.

Le secteur bénéficie d'une double accessibilité par la route d'Herbeville et par le chemin de la gare.

La requalification de ce secteur constitue une opportunité foncière pour la commune afin de créer une jonction entre le centre ancien et le secteur pavillonnaire de la Cauchoiserie, volonté exprimée dans le PADD.

Localisation du site de « la gare »





Le secteur est actuellement occupé par des bâtis anciens et dégradés et présente un potentiel de valorisation foncière pour la commune. Il s'agit d'impulser un nouveau quartier qui permette de renforcer la mixité fonctionnelle autour de la gare en accueillant des logements, des services, des équipements et des activités.

La modification de l'OAP a pour objectif d'ajuster la requalification des abords de la gare par le renforcement de la diversité des fonctions urbaines en lien avec la desserte ferroviaire.

Les objectifs d'aménagement pour ce secteur sont :

- d'améliorer l'insertion urbaine et paysagère du site dans son environnement,
- de renforcer la connexion inter-quartiers entre le centre ancien et les secteurs environnants,
- d'assurer la cohabitation entre l'activité économique et la fonction résidentielle,
- d'embellir le secteur et améliorer le cadre de vie des habitants,
- d'améliorer la desserte des mobilités actives vers la gare SNCF.

Ce point de la modification ne vise ni :

« *à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD suivants :

- réfléchir à la reconquête de certains espaces (zone de la gare et zone de Dadancourt),
- rechercher et faciliter l'implantation d'artisans notamment dans le domaine de la production,
- rechercher et faciliter la création de zones de parking à proximité du centre commerçant, des équipements publics et de la gare,
- maintenir l'équilibre bâti de la Cauchoiserie en limitant la densité.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°3 « orientations d'aménagement », la modification consiste en :

- la modification du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation :
- le retrait des parcelles AI 10 et AI 11 du périmètre du secteur U2 ;
- la modification du programme : le projet de l'OAP aura pour objectif le développement d'un secteur à vocation mixte regroupant l'activité économique, notamment artisanale, et l'habitat ainsi que la création d'un espace de stationnement dédié aux usagers de la gare à l'interface de la voie ferrée ;
- la mise en cohérence de la note descriptive des orientations de l'OAP.

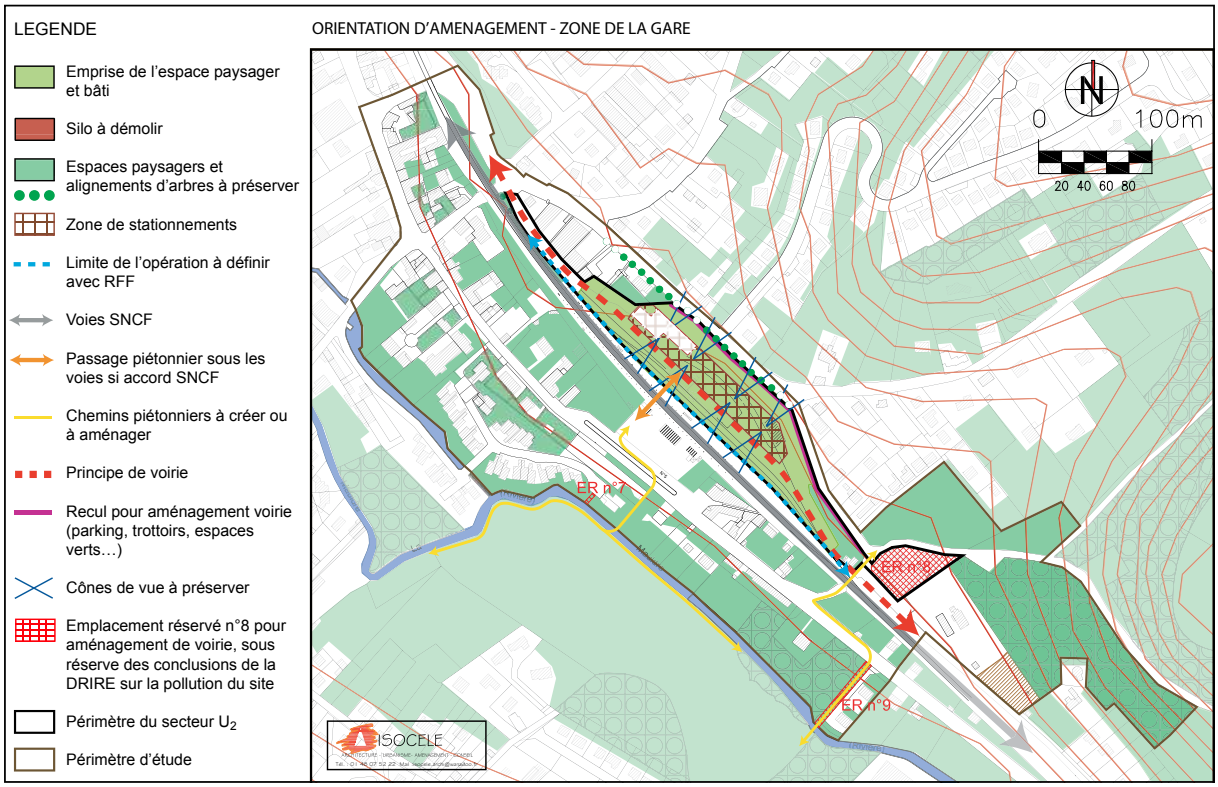
Concernant la pièce n°4 « règlement graphique » du PLU, la modification consiste en :

- l'évolution des parcelles AI 10 et AI 11 de la zone U2 vers la zone Uc.

Présentation des modifications apportées au PLU

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

⇨ *PLU en vigueur*



3. Zone de la Gare

Le diagnostic de territoire a identifié cette zone, comme une zone à enjeux du fait :

- De l'importance de sa surface,
- De la nature du propriétaire (RFF),
- De sa proximité avec la gare SNCF,
- De la présence d'un silo désaffecté,
- De la nature de l'occupation actuelle du site,
- De sa position en « jonction » entre la Cauchoiserie et la ville ancienne.

Le schéma d'aménagement prévoit :

- La création d'une voie de desserte de l'opération à proximité des voies de la SNCF avec un espace planté entre cette voie nouvelle et l'emprise SNCF afin d'améliorer la perception de l'entrée de ville par le train,
- La démolition du silo,
- La réalisation d'un parking combiné avec une zone d'accueil de l'activité artisanale sous un ensemble immobilier à vocation de logement, de bureaux et d'équipements publics tout en préservant des vues depuis la route d'Herbeville,
- Le maintien de cônes de vues sur les coteaux,
- L'aménagement d'un espace piétonnier largement dimensionné avec le maintien des alignements de platanes de la route d'Herbeville,
- La création de liaisons piétonnières au sein de cet aménagement d'ensemble entre la Cauchoiserie et la gare SNCF et le parc Fourmont,
- La création d'un emplacement réservé sur le site de l'installation classée HUITRIC pour un aménagement de voirie, sous réserve des conclusions de la DRIRE sur la pollution du site.

Le règlement de la zone définira les règles de constructibilité.

La commune souhaite s'assurer de la Maîtrise foncière pour l'aménagement de ce quartier. Il sera soumis à un aménagement d'ensemble pouvant prendre la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, une fois la maîtrise foncière communale obtenue. Les principes d'aménagement du schéma suivant devront être respectés.

⇨ *PLU modifié*

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE LA GARE



1. Localisation et contexte

Le secteur d'aménagement dit « de la gare » est situé derrière la gare SNCF, entre les voies ferrées qui la longent et la route d'Herbeville.

Sa topographie est singulière. En effet, entre le niveau du site en bordure des voies ferrées et le niveau de la route d'Herbeville, en surplomb, la différence de niveau est d'environ 9 mètres soit 3 niveaux.

De l'autre côté de la route d'Herbeville, les maisons situées dans l'axe du site et du futur projet (maisons aux angles de la route d'Herbeville et de la rue du Pain Perdu) sont implantées sur des terrains qui sont en hauteur par rapport à la route d'Herbeville. La différence de niveau entre les rez-de-chaussée de ces maisons et le niveau de la route d'Herbeville est d'environ 3 mètres soit un niveau.

Le site avec à sa gauche, les voies ferrées et la gare et à sa droite en hauteur, la route d'Herbeville et son alignement d'arbres :



La route d'Herbeville avec à sa gauche l'alignement d'arbres existant et le site de la gare en contrebas et à sa droite des terrains et des maisons en hauteur par rapport à la route :



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE LA GARE

Le site est desservi par deux voies : en bas, par le chemin de la Gare, et en haut, par la route d'Herbeville.

Le chemin de la gare qui dessert le bas du site :



La route d'Herbeville qui dessert le haut du site :



Le site est plat et couvre une surface d'environ 1,5 ha. Il est désaffecté et laissé à l'état d'abandon. Il comporte un vieux silo-tour en béton de 27,55 mètres de haut qui s'est détérioré avec le temps. Le site est en grande partie imperméabilisé.

Vue sur le silo depuis l'entrée du site :



Vue sur le silo et sur l'ancien quai de marchandises au premier plan depuis le milieu du site :



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE LA GARE

Vue sur le silo depuis le fond du site :



Ce foncier est sous-utilisé et en l'absence d'enjeu ferroviaire, la SNCF l'a déclaré sans utilité ferroviaire et cessible. C'est ainsi que la SNCF s'est rapprochée de la commune. Celle-ci veut l'acquérir pour maîtriser son devenir.

Il s'agit d'une opportunité unique pour redonner vie au site et améliorer son image, en développant un projet multifonctionnel bien inséré dans son environnement.

Afin de garantir la cohérence du futur projet d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables, les objectifs, les principes et les orientations suivants devront être respectés.

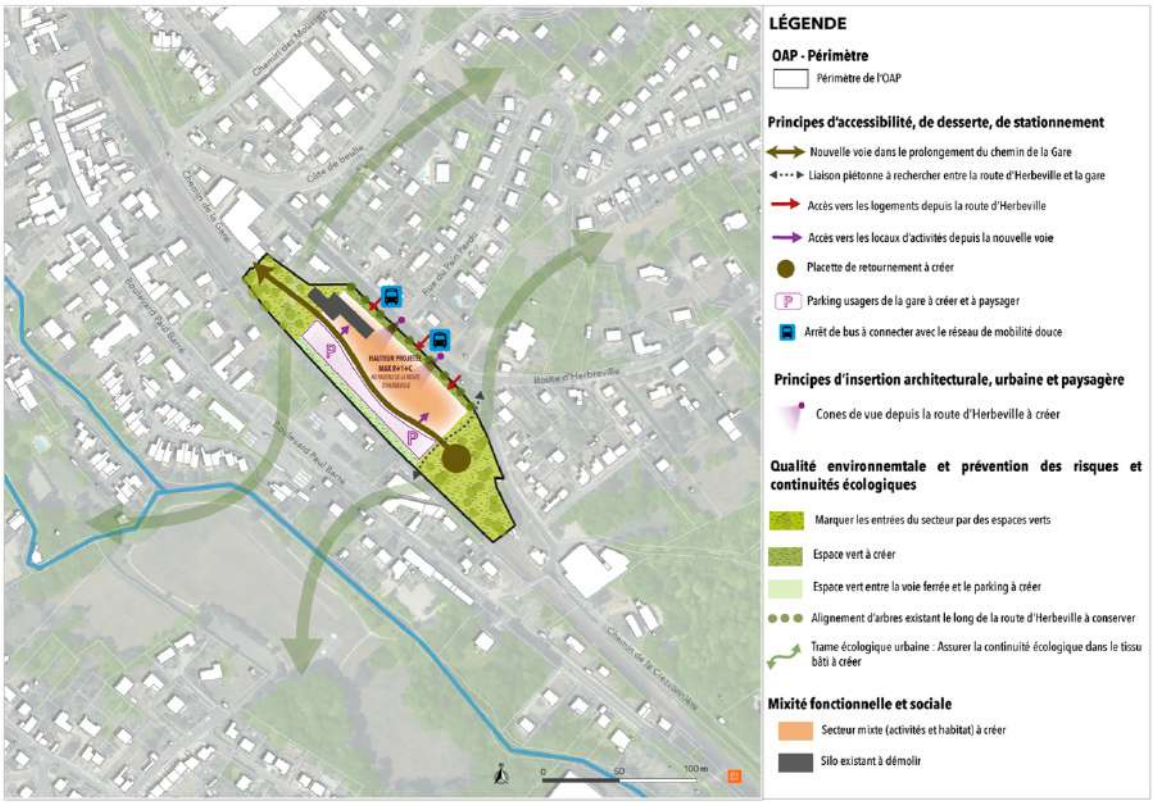
2. Les objectifs

Les objectifs poursuivis par cette OAP sont les suivants :

- Aménager le chemin de la gare et le prolonger à l'intérieur du site, et aménager un parking végétalisé et arboré entre celui-ci et les voies ferrées
- Encourager les mobilités actives vers la gare (vélo et marche à pied)
- Conserver l'alignement d'arbres existant le long de la route d'Herbeville, élément fort du paysage de la rue et grand élément de composition du futur projet
- Améliorer l'insertion urbaine, architecturale et paysagère du site procédant à la démolition du silo et en construisant un bâtiment multifonctionnel au volume fractionné au niveau de la route d'Herbeville, entouré d'arbres et de végétation
- Créer des locaux d'activités au niveau du site et des logements au niveau de la route d'Herbeville principalement à destination des jeunes et des seniors et assurer la cohabitation entre les activités et les logements
- Désimperméabiliser et végétaliser les entrées du secteur qui sont les entrées de ville par le train (extrémités du site).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE LA GARE



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE LA GARE

4. Orientations d'aménagement et de programmation

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La construction s'implantera entre le prolongement du chemin de la gare et la route d'Herbeville.

La construction s'implantera en retrait de la route d'Herbeville de sorte à permettre :

- L'édification d'une clôture composée d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical ajouré sans festonnage doublée d'une haie végétale d'essences locales variées
- La création d'espaces verts entre cette clôture sur rue et les façades des constructions

Ce retrait et ces aménagements paysagers, outre une meilleure insertion du projet dans son site, permettront de donner un aspect aéré et vert à l'espace public et d'atténuer la perception de densité depuis la route d'Herbeville.



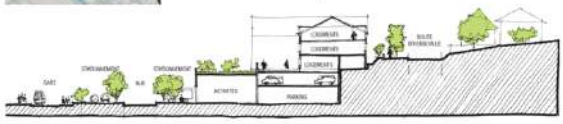
La construction s'implantera également en retrait du chemin de la gare prolongé afin de permettre l'aménagement d'une place d'arrêt devant chaque local d'activité et la création d'arbres et d'espaces verts.

~~La construction s'implantera avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.~~



Le long de la route d'Herbeville, le volume bâti sera fractionné pour s'intégrer dans le paysage de la rue et dans le grand paysage (casser le linéaire bâti pour éviter l'effet de masse). Outre un rapport plus léger avec les volumes bâtis environnants, ces cassures ou ruptures dans le bâti permettront d'offrir des vues sur le coteau opposé.

Afin de s'harmoniser avec le paysage urbain qui l'entoure et en particulier l'alignement d'arbres existant le long de la route d'Herbeville, la hauteur des constructions depuis la route d'Herbeville ~~n'excédera pas R+1+C~~ sera adaptée de sorte que seul le niveau des combles du projet dépasse des arbres dudit alignement.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE LA GARE

Vue sur le coteau opposé depuis la rue du Pain Perdu à conserver :



Le site étant entouré de toits en pente et d'arbres, la future construction offrira, depuis la route d'Herbeville et le coteau opposé, des vues sur des toits en pente et des arbres.

Exposition du site depuis le coteau opposé :



Illustrations de la volumétrie générale, des hauteurs et de l'insertion attendues depuis le site et depuis la route d'Herbeville :





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE LA GARE

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a pour principale vocation de participer au développement économique de la commune.

Ainsi la programmation de l'OAP comprend la création, au niveau du site, d'environ 2 000 m² de locaux d'activités destinés notamment aux artisans, et, au niveau de la route d'Herbeville, de logements destinés notamment aux seniors et aux jeunes.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

Le futur projet comportera un aménagement paysager aux entrées du secteur. Il s'agit de désimperméabiliser, d'aménager et de créer des espaces verts aux extrémités du secteur pour assurer l'insertion paysagère du futur projet dans son environnement, la nature en ville et les continuités écologiques.

L'alignement d'arbres existant le long de la route d'Herbeville sera conservé. Un espace vert sera créé entre les futures constructions et la route d'Herbeville.

Un espace vert planté entre les voies ferrées et le parking destiné aux usagers sera également prévu pour créer un écran visuel avec l'emprise SNCF.

Le secteur de la gare n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques. Le site n'est pas pollué.

LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement pour les véhicules et les vélos destinées aux nouveaux logements devront être réalisées et implantées dans le volume bâti ou volume de construction. ~~Un minimum de 1,5 place de stationnement pour les véhicules et de 2 emplacements pour les vélos par logement seront réalisés.~~

Les places de stationnements destinées aux locaux d'activités devront être réalisées et implantées dans le volume bâti et/ou en surface dans un parking dédiée aux utilisateurs des locaux d'activités. Les espaces aménagés devant les locaux d'activités sont des espaces d'arrêt ponctuel (« arrêt minute ») et en aucun cas de stationnement. Ils serviront uniquement au chargement et au déchargement de matériel.

Un parking pour les véhicules des usagers de la gare sera aménagé entre l'emprise SNCF et le prolongement du chemin de la gare.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur se situe au pied de la gare. L'arrêt de bus le plus proche se situe au-dessus du site sur la route d'Herbeville.

Des places de stationnement vélos seront créées par la société TRANSAMO, filiale de TRANSDEV pour le compte d'IDFM.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE LA GARE

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Le principal accès au secteur sera conçu depuis le chemin de la Gare.

Une liaison piétonne sera recherchée entre la route d'Herbeville et le passage sous les voies SNCF afin d'améliorer la desserte vers la gare.

Les accès aux logements seront aménagés depuis la route d'Herbeville.

Les accès vers les locaux d'activités seront aménagés depuis la voie nouvelle qui sera créée dans le prolongement du chemin de la gare.

Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (AEP, EU, électricité et FO).

Les raccordements seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les eaux pluviales du futur projet seront gérées sur le site.

L'aménagement du secteur ne pourra intervenir qu'à la condition que l'aménagement du chemin de la gare soit prévu.

LA PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

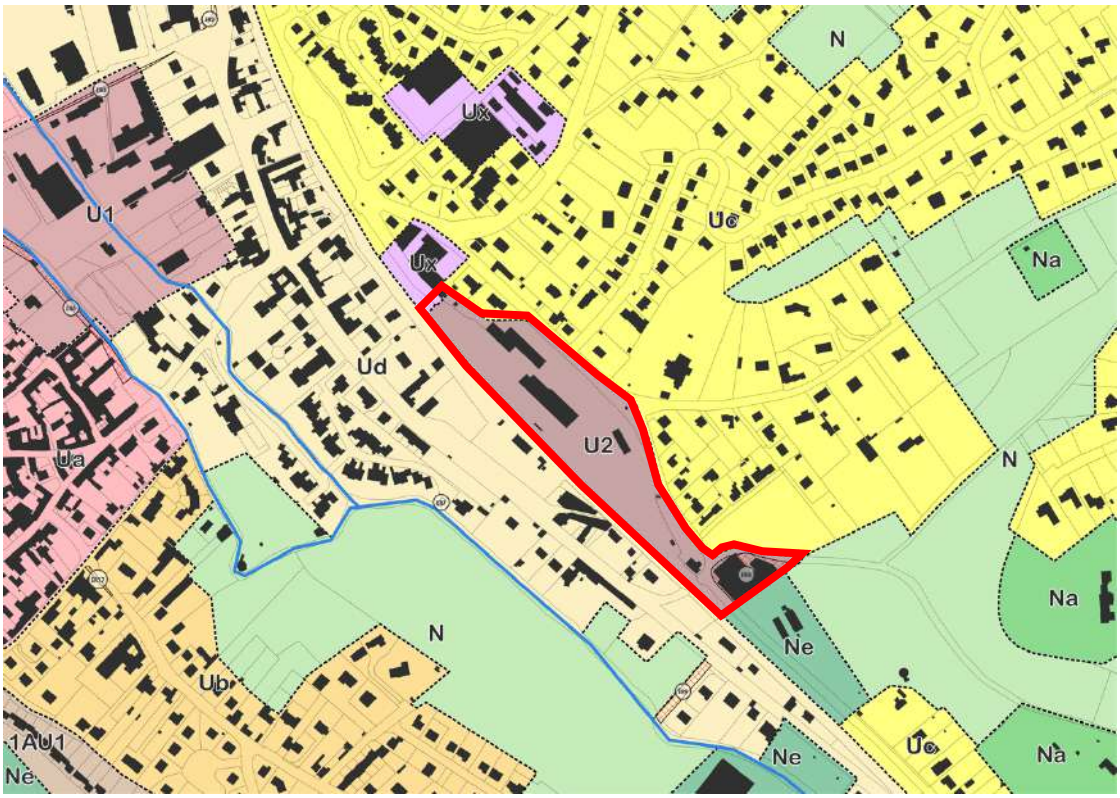
Le secteur de la « Gare » a vocation à accueillir une programmation mixte associant activités économiques et résidentielles. La programmation résidentielle vise la réalisation d'environ 80 logements, notamment destinés aux jeunes ménages et aux séniors.

Cette programmation s'inscrira dans une logique d'optimisation foncière et de valorisation de la proximité immédiate de la gare, tout en assurant une cohabitation harmonieuse entre les différentes fonctions du site.

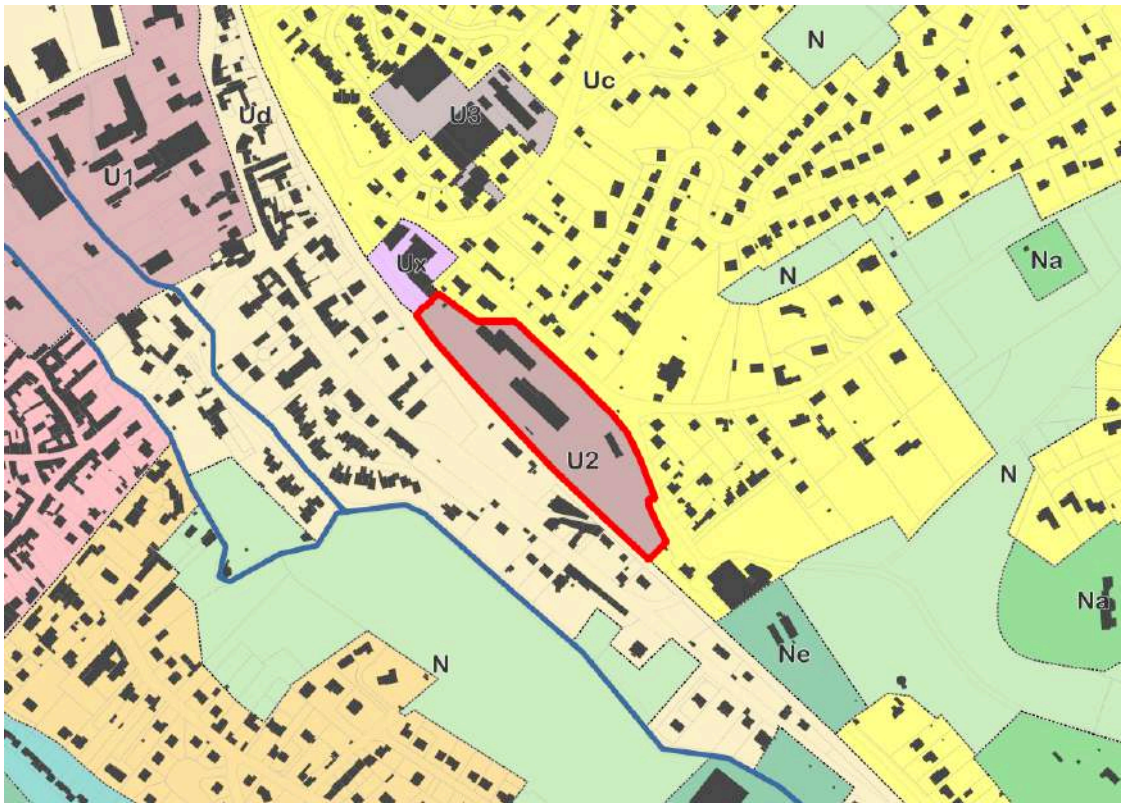
Le nombre de logements constitue un objectif de programmation apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur. Sa réalisation devra être compatible avec les principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère définis par la présente OAP.

Règlement graphique (pièce n°4)

⇨ *PLU en vigueur*



⇨ *PLU modifié*



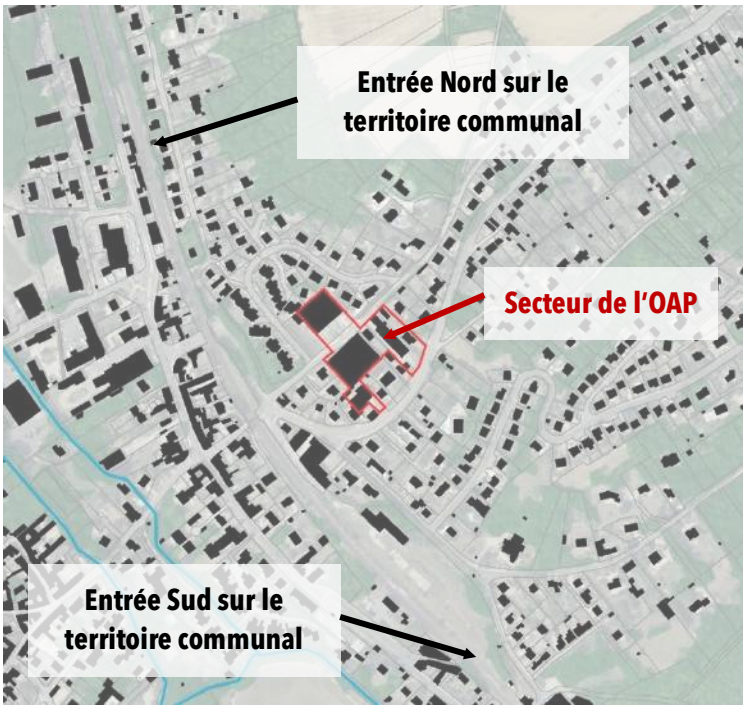
2.2. CRÉATION DE L'OAP « LES MOUSSETS »

Objectifs et justifications

Le site faisant objet de l'OAP se situe sur la partie Est de la commune de Maule, dans un tissu pavillonnaire. Il s'agit d'un secteur à vocation économique composé de deux entités parcellaires traversées par le chemin des Moussets.

Le secteur s'étale sur une surface d'environ 1 ha avec une topographie relativement marquée par la pente. Les terrains sont de propriété privée.

La mutation du site constitue une opportunité d'améliorer le cadre de vie des habitants et de diversifier l'offre résidentielle sur la partie Est de la commune.



Localisation du site du « Chemin des Moussets »







L'objectif de la création de l'OAP est de favoriser le renouvellement urbain de l'îlot à la faveur de la production de nouveaux logements, de désenclaver le secteur et d'améliorer la desserte entre le chemin des Moussets et la côte de Beulle. Il s'agit également d'impulser un nouveau quartier qui offre un cadre de vie qualitatif aux habitants.

Le périmètre est actuellement occupé par des constructions obsolètes à vocation économique qui n'ont plus aujourd'hui de fonction d'accueil d'activités.

L'accueil d'activités économiques productives ne répond pas aux objectifs de développement urbain retenus par la municipalité. Ce secteur est une « enclave » au sein d'un ensemble urbain à vocation mixte et à dominante résidentielle (zone Uc du PLU).

L'accueil de nouveaux logements constitue une opportunité pour la Ville en permettant de répondre à la fois aux objectifs et besoins de production de logements et de diversification du parc résidentiel, et à la fois, aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de densification.

Les objectifs d'aménagement pour ce secteur sont :

- d'embellir le secteur et améliorer le cadre de vie des habitants (nuisances, pollution, qualité architecturale et urbaine…),
- de désenclaver le secteur et améliorer la desserte entre le chemin des Moussets et la côte de Beulle,
- d'améliorer l'insertion urbaine et paysagère du site dans son environnement,
- d'adapter les formes urbaines et les hauteurs à la topographie du site.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD suivants :

- faciliter la reconstruction dans le respect des autres dispositions de préservation de la qualité architecturale et de l'environnement,
- mettre en place une politique du logement adaptée pour favoriser l'accueil et le maintien des jeunes et des personnes âgées sur la commune.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°1 « rapport de présentation », la modification consiste à ajouter le nouveau secteur OAP dans le rapport de présentation en identifiant :

- les enjeux identifiés dans le diagnostic territorial ;
- le programme et les principes d'aménagement du secteur.

Concernant la pièce n°3 « orientations d'aménagement », la modification du PLU consiste en :

- la création d'un secteur d'orientation d'aménagement et de programmation sur la zone Ux qui s'étend de part et d'autre du chemin des Moussets ;
- la délimitation du périmètre concerné : parcelles AD 60 ; AM 9 ; AM 305 ; AM 15p ; AM 16
- la programmation du projet : le secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation aura une vocation principalement résidentielle qui participera à la diversification de l'offre en logements de la commune ;
- la mise en forme de la note descriptive des orientations de l'OAP.

Concernant la pièce n°4 « règlement graphique » du PLU, la modification consiste en :

- la suppression du secteur Ux au bénéfice d'un nouveau secteur de projet urbain U3 sur les parcelles : AD 60 ; AM 9 ; AM 305 ; AM 15p ; AM 16 ;
- l'ajout du périmètre d'OAP en application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Concernant la pièce n°4 « règlement écrit » du PLU, la modification consiste en :

- la définition des dispositions règlementaires applicables au secteur U3 au sein du règlement de la zone U (en l'occurrence la spécification de l'absence de règlement).

Présentation des modifications apportées au PLU

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

⇨ *PLU modifié*

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DES MOUSSETS





1. **Localisation et contexte**

Le site en OAP se situe sur la partie Est de la commune de Maule, dans un tissu pavillonnaire. Il s'agit d'un secteur à vocation économique (ancienne menuiserie obsolète et désaffectée) composé de deux entités parcellaires traversées par le chemin des Moussets.

Le secteur d'aménagement dit « des Moussets » d'une surface d'environ 1 ha se situe sur le coteau Est de la commune au milieu d'une zone pavillonnaire.

Le secteur est principalement occupé par une ancienne menuiserie désaffectée composée de deux parties séparées par le chemin des Moussets.

Le secteur se compose donc de deux parties. La partie gauche du secteur est à l'origine une ancienne carrière de calcaire à ciel ouvert sur laquelle a été aménagée des plateformes pour poser les bâtiments. Elle présente une topographie singulière. Entre son point bas (la rue Pousse-Motte « basse ») et son point haut (les jardins des maisons au-dessus), le dénivelé est d'environ 12 mètres soit 4 niveaux.

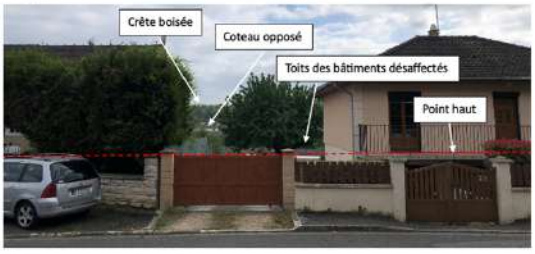
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DES MOUSSETS

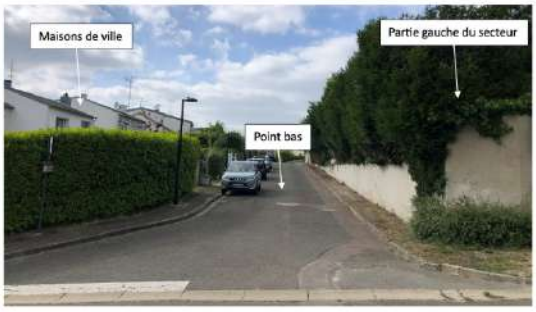
Vue sur la partie gauche du secteur depuis le chemin des Moussets (en venant de la RD45) :



Vue sur les maisons au-dessus de la partie gauche du secteur avec au second plan les toits des bâtiments désaffectés et en arrière-plan le coteau opposé et la crête boisée :



Son point bas avec à gauche des maisons de ville à R+1 et toit en pente et à droite la partie gauche du secteur :



La partie droite du secteur qui s'intercale entre le chemin des Moussets et la Côte de Beulle, présente une topographie en grande partie plane due à la plateforme créée à l'époque pour poser le bâtiment ou en légère pente. Le secteur est entouré de maisons de ville et de maisons individuelles.

Vue sur la partie droite du secteur depuis le chemin des Moussets :



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DES MOUSSETS

Au milieu des années 2010, une carrosserie s'est installée dans les bâtiments situées sur la partie gauche du secteur. Ses activités de réparation de carrosserie et de peinture ont généré des nuisances visuelles, olfactives et sonores, et des conflits de voisinage jusqu'à son départ récent, aussi les habitants du quartier souhaitent que cette zone d'activité incompatible avec la commodité du voisinage devienne une zone d'habitat.

La mutation du secteur constitue une opportunité non seulement pour améliorer le cadre de vie des habitants du quartier mais également pour diversifier l'offre de logements sur la partie Est de la ville composée uniquement de maisons.

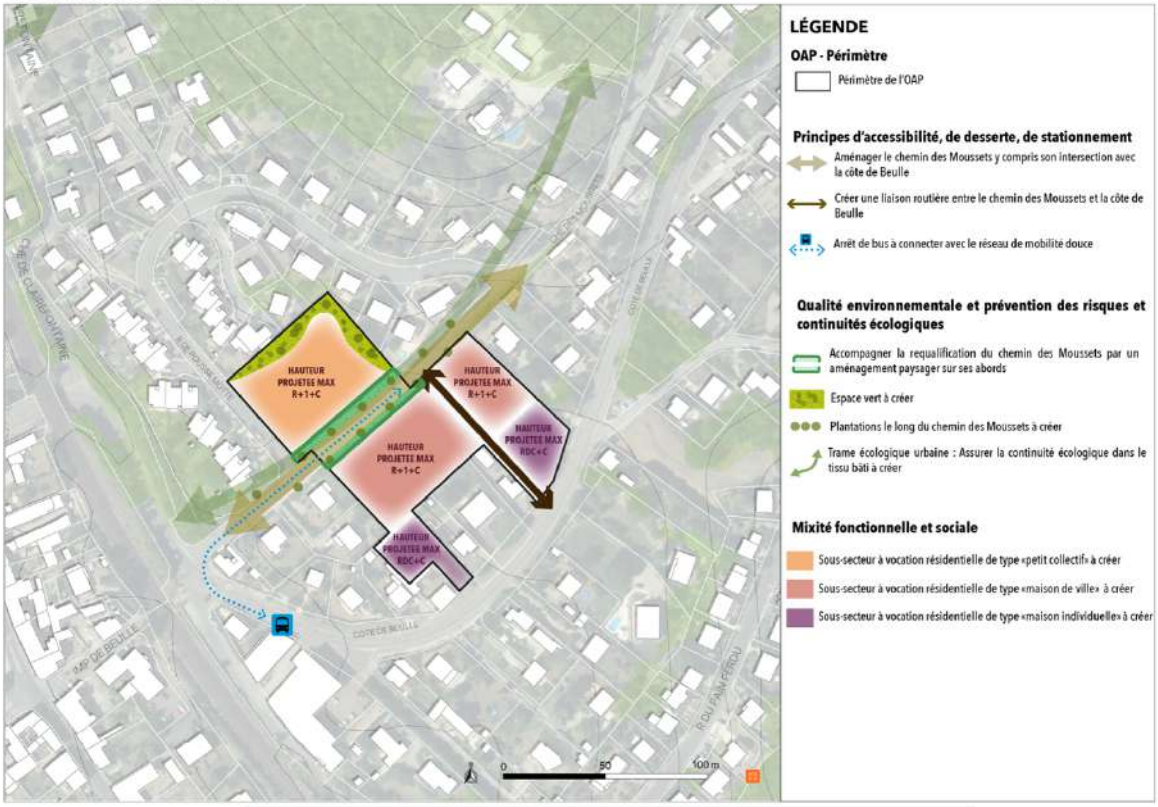
Afin de garantir la cohérence du projet d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables, les objectifs, les principes et les orientations suivants devront être respectés :

2. Les objectifs de l'OAP

Les objectifs poursuivis par cette OAP sont les suivants :

- requalifier ce secteur en friche et améliorer le cadre de vie des habitants du quartier en procédant à la démolition totale des bâtiments, en désimperméabilisant et en végétalisant le secteur, et en créant des formes urbaines adaptées à chaque partie du secteur : des petits collectifs sur la partie gauche et des maisons de ville et des maisons individuelles sur la partie droite,
- améliorer l'insertion urbaine, architecturale et paysagère du secteur dans son environnement et dans le grand paysage en respectant notamment les épannelages existants,
- améliorer la desserte du secteur en créant une liaison routière entre le chemin des Moussets et la côte de Beulle.

SECTEUR DES MOUSSETS



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DES MOUSSETS

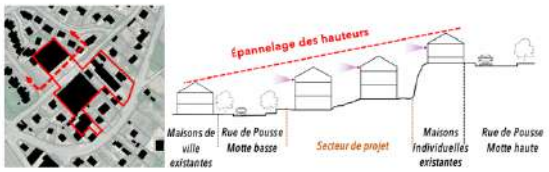
4. Programmation

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le projet devra s'adapter aux topographies du secteur.

Sur la partie gauche, les constructions ~~pourront atteindre une hauteur maximale de R+1+C par rapport au niveau naturel du terrain (niveau des plateformes existantes) et~~ devront respecter les trois épannelages ci-dessous pour à la fois à maîtriser la perception des hauteurs depuis les voies qui l'entourent et pour insérer harmonieusement le projet dans son secteur, son environnement et le grand paysage.

Principe d'épannelage à respecter depuis le chemin des Moussets :



Depuis la rue Pousse-Motte haute, le projet donnera à voir des toitures. Les faîtages des constructions devront se situer approximativement au niveau du sommet des clôtures sur rue existantes ou en-dessous de sorte à maintenir un espace dégagé devant les maisons au-dessus et une vue sur le coteau opposé :



Les faîtages des constructions devront s'harmoniser avec les faîtages des maisons existantes au bout de l'allée des Mérovingiens pour une bonne insertion des volumes dans le paysage de cette allée :



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DES MOUSSETS

4. Programmation

Principe d'épannelage à respecter depuis le coteau opposé :



~~Sur la partie droite du secteur, la hauteur des constructions n'excédera pas R+1+C pour les maisons de ville en bordure du chemin des Moussets et de la liaison routière à créer et RDC+C pour les maisons individuelles en bordure de la RD45.~~

L'intégration du projet sera assurée par un jeu de volumes bâtis fractionnés et légers dans son rapport avec les volumes bâtis environnants (éviter l'effet de masse), et par des matériaux et des teintes en cohérence avec l'environnement existant autour du projet.

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait des voies pour permettre la création d'espaces verts et, pour les maisons de ville et les maisons individuelles, de stationnement également.

~~Les nouvelles constructions s'implanteront avec une marge de recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Cette marge de recul est ramenée à 2,50 mètres minimum pour les parties ne comportant pas d'ouvertures ou les parties (toilettes, salles de bain, salles d'eau, celliers) équipées d'un vitrage translucide.~~

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné principalement au développement et à la diversification de l'offre de logements de la commune. La programmation prévoit la production de petits, moyens et grands logements et de formes urbaines variées :

- Petits collectifs,
- Maisons de ville,
- Maisons individuelles.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

Le secteur est en très grande partie imperméabilisé. Le projet devra démolir la totalité des bâtiments et désimperméabiliser le secteur. Il sera créé, sur chaque partie du secteur, des espaces verts de pleine ~~terre à hauteur de 30% minimum de la surface du terrain et cela,~~ pour améliorer le cadre de vie des habitants, le paysage urbain, la biodiversité et assurer les continuités écologiques urbaines. Les limites de chaque partie seront des espaces à dominante végétale.

L'aménagement du chemin des Moussets comportera, autant que faire se peut, des plantations de chaque côté du chemin. A la jonction des deux parties du secteur, un espace paysager de qualité sera créé. La présence du végétal sur le chemin des Moussets, en périphérie et à l'intérieur de chaque partie du secteur, contribuera au maillage écologique pour la biodiversité en ville.

Le secteur n'est pas concerné par des risques naturels et technologiques (absence de PPRN et de PPRT).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DES MOUSSETS

4. Programmation

LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dans la partie gauche, les places de stationnement pour les véhicules seront créées sous les volumes bâti ou volumes de construction. ~~1,6 place de stationnement et deux emplacements pour les vélos seront réalisés par logement.~~

Dans la partie droite, les places de stationnement pour les véhicules seront créées au moins en partie dans les volumes de construction. ~~2 places de stationnement seront réalisées par logement.~~

Des places de stationnement pour les visiteurs seront créées le long des voies traversant le secteur.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur se situe à environ 200 mètres de la gare. L'arrêt de bus le plus proche se situe Côte de Beulle à environ 150 m.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

La partie gauche du secteur est desservie par des voies existantes.

La partie droite du secteur est desservie par des voies existantes et par la liaison routière à créer entre le chemin des Moussets et la Côte de Beulle.

Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (AEP, EU, électricité et FO). Les raccordements seront obligatoirement réalisés en souterrain. Les eaux pluviales du projet seront gérées à l'intérieur de chaque partie du secteur (gestion à la parcelle).

L'aménagement du secteur pourra intervenir qu'à la condition que l'aménagement du chemin des Moussets y compris son intersection avec la côte de Beulle soit prévue de manière à recevoir le trafic supplémentaire généré par le projet.

LA PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

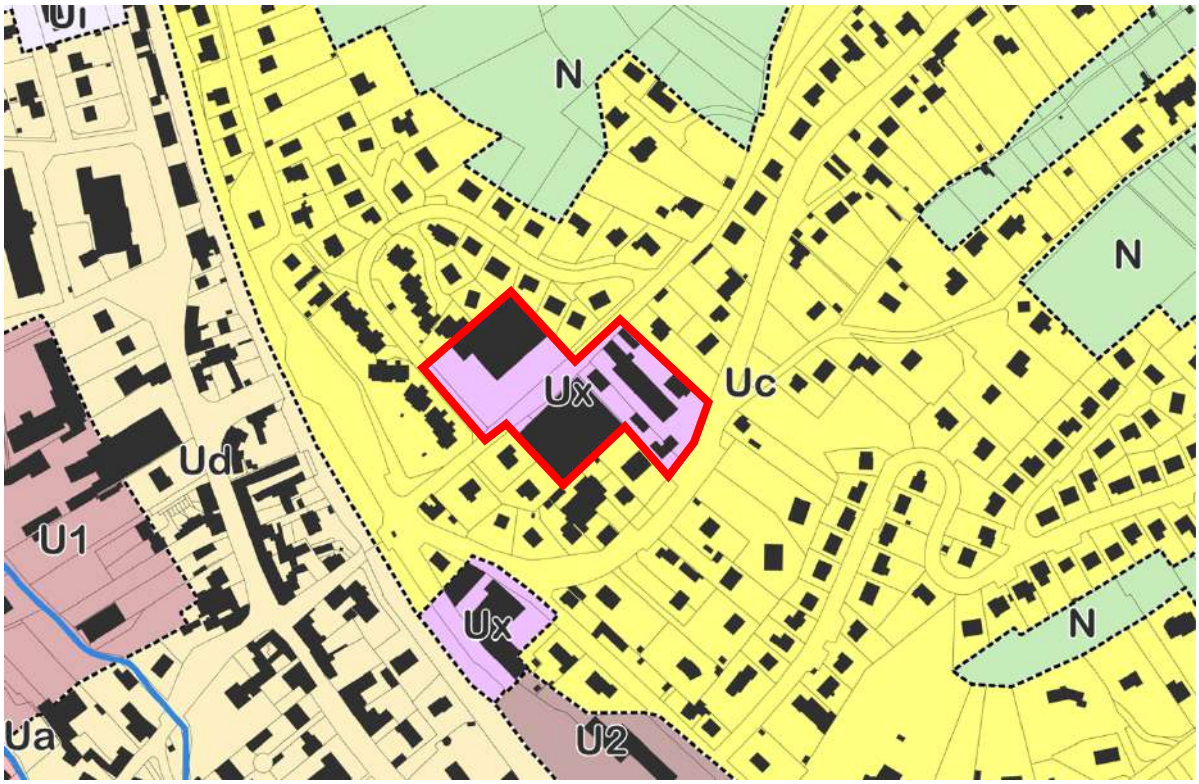
La requalification du secteur des Moussets vise la réalisation d'environ 80 logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Cette programmation contribuera à diversifier l'offre résidentielle de la commune, en privilégiant une complémentarité de formes urbaines entre les deux parties du secteur. La répartition des logements entre ces deux parties sera adaptée aux caractéristiques topographiques du site, aux principes d'épannelage des constructions et aux conditions d'insertion dans le tissu pavillonnaire environnant.

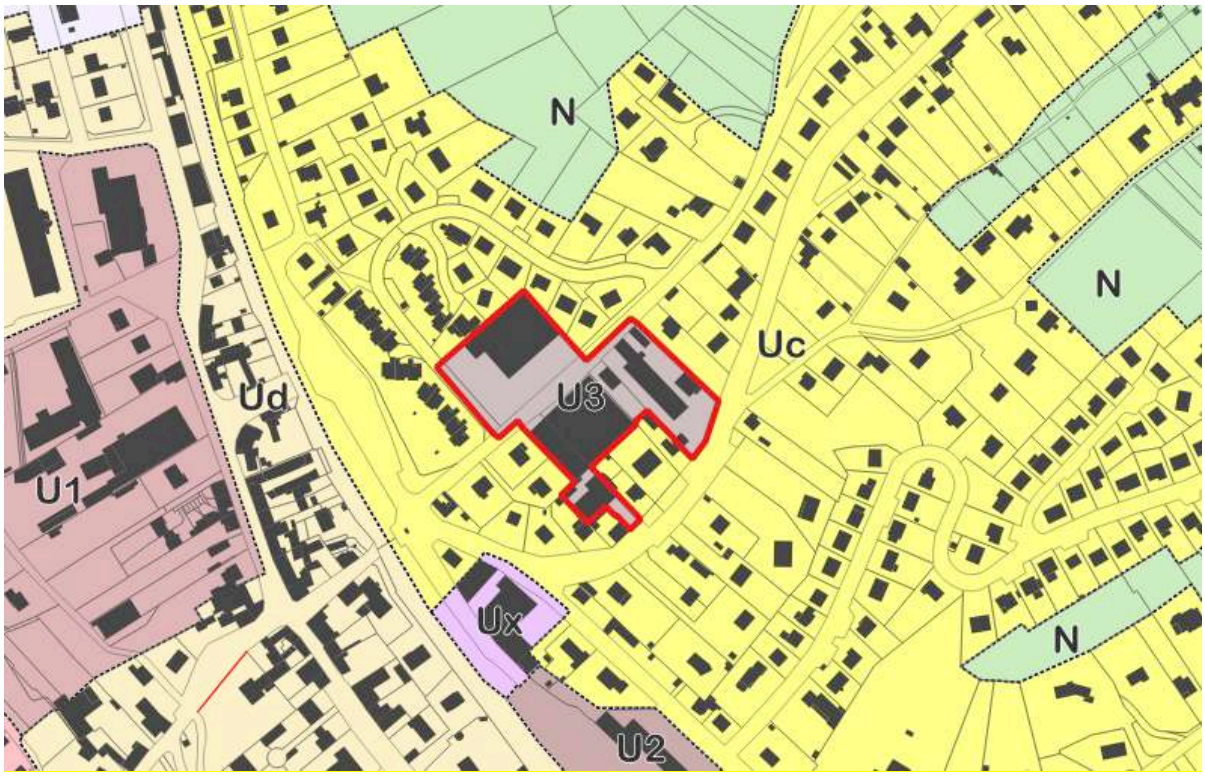
Le nombre de logements constitue un objectif de programmation apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur, dans le respect des orientations d'aménagement définies par l'OAP.

Règlement graphique (pièce n°4)

⇨ *PLU en vigueur*



⇨ *PLU modifié*



2.3. MODIFICATION DE L'OAP « DADANCOURT »

Objectifs et justifications

Le site faisant objet de l'OAP se situe à l'entrée nord du centre-ville de la commune de Maule, à l'intersection de deux axes structurants de la ville : la chaussée Saint-Vincent et le boulevard Paul Barré.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain composé d'entités parcellaires actuellement occupées principalement par de l'activité commerciale et économique, un silo désaffecté et quelques habitations individuelles. Le secteur s'étale sur une surface d'environ 2,5 ha et les terrains sont de propriété privée à l'exception d'un.

L'évolution de ce site constitue une opportunité pour connecter les deux parties de Maule et relier visuellement l'artère principale de Maule au centre ancien.



Localisation du périmètre de projet de « Dadancourt »

La modification de l'OAP a pour objectif de permettre et d'assurer la réalisation d'un projet urbain qualitatif et cohérent à l'entrée de ville marquée par le front bâti de la rue Paul Barré et l'intersection avec la chaussée Saint-Vincent.

L'évolution du périmètre de projet offre de meilleures opportunités pour un projet cohérent et intégré aux trames urbaines, viaires et environnementales existantes :

- d'une part, le diagnostic du PLU en vigueur identifie des enjeux forts de requalification de la rue Paul Barré qui supporte un important trafic de poids lourds qui « frôlent » les façades ;
- d'autre part, le rapport de présentation du PLU justifie que la reconquête du secteur de Dadancourt pourrait permettre d'améliorer le fonctionnement global de la commune : ces territoires peuvent représenter des opportunités en termes de stationnement, d'accueil de nouveaux habitants, de commerce, d'activités voire de nouveaux équipements ;

- enfin, l'évolution du périmètre de projet conforte la volonté exprimée dans le PADD, vis-à-vis de cet espace, très faiblement urbanisé, de résoudre en partie le problème de stationnement et de circulation dans le centre ancien et de soutenir, ce faisant, le commerce local de proximité.

Les objectifs d'aménagement pour ce secteur sont :

- de connecter le tissu pavillonnaire situé à l'Est au centre-ville de la commune,
- d'améliorer le fonctionnement urbain du centre-ville en cherchant un accès direct à celui-ci depuis la Côte de Beulle,
- d'embellir l'entrée de ville Nord et améliorer la perception du centre ancien depuis cette entrée,
- d'améliorer la perception du centre ancien (clocher de l'église et toits du vieux Maule) le long de la RD191,
- d'améliorer le fonctionnement des abords du groupe scolaire René Coty.

Il apparaît, dès lors, nécessaire de faire évoluer le PLU pour disposer d'un cadre règlementaire plus pertinent au regard des enjeux et des ambitions communales.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD suivants :

- réfléchir à la reconquête de certains espaces (zone de la gare et zone de Dadancourt)
- faciliter les liaisons entre les différents quartiers, les accès aux équipements et aux commerces, le stationnement en centre-ville
- réfléchir à un schéma de circulation qui permette une meilleure fluidité du trafic et une meilleure perception du centre ancien depuis la RD 191
- traiter les entrées de ville
- de poursuivre l'amélioration des espaces publics

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°1 « rapport de présentation », la modification consiste à la mise à jour des enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, le programme et les principes d'aménagement du secteur.

Concernant la pièce n°3 « orientations d'aménagement », la modification consiste en :

- la modification du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation :
  - l'ajout de parcelles : AD 125 et 126 (garage de la Renaissance) et de l'ensemble des parcelles bordées par la RD191/boulevard Paul Barré, la chaussée Saint Vincent jusqu'à la Côte de Beulle (AD 96 ; AD 97 ; AD 98 ; AD 101 ; AD 103)
  - la suppression des parcelles urbanisées et prochainement urbanisées situées entre les deux bras de la Mauldre ainsi que les parcelles AD 155p, 156p, 105p, 215p, 218 et 217p qui sont situées entre le bras naturel de la Mauldre et le centre-ville



Avant la modification du PLU



Après la modification du PLU

- la modification du programme : le secteur aura pour vocation principale le développement de l'offre résidentielle de la commune avec la possibilité d'implanter des cellules commerciales en pied d'immeubles. Cette mixité fonctionnelle participera à l'attractivité et l'animation de l'entrée de ville et au renforcement de l'offre commerciale de la commune
- la mise en cohérence de la note descriptive des orientations de l'OAP

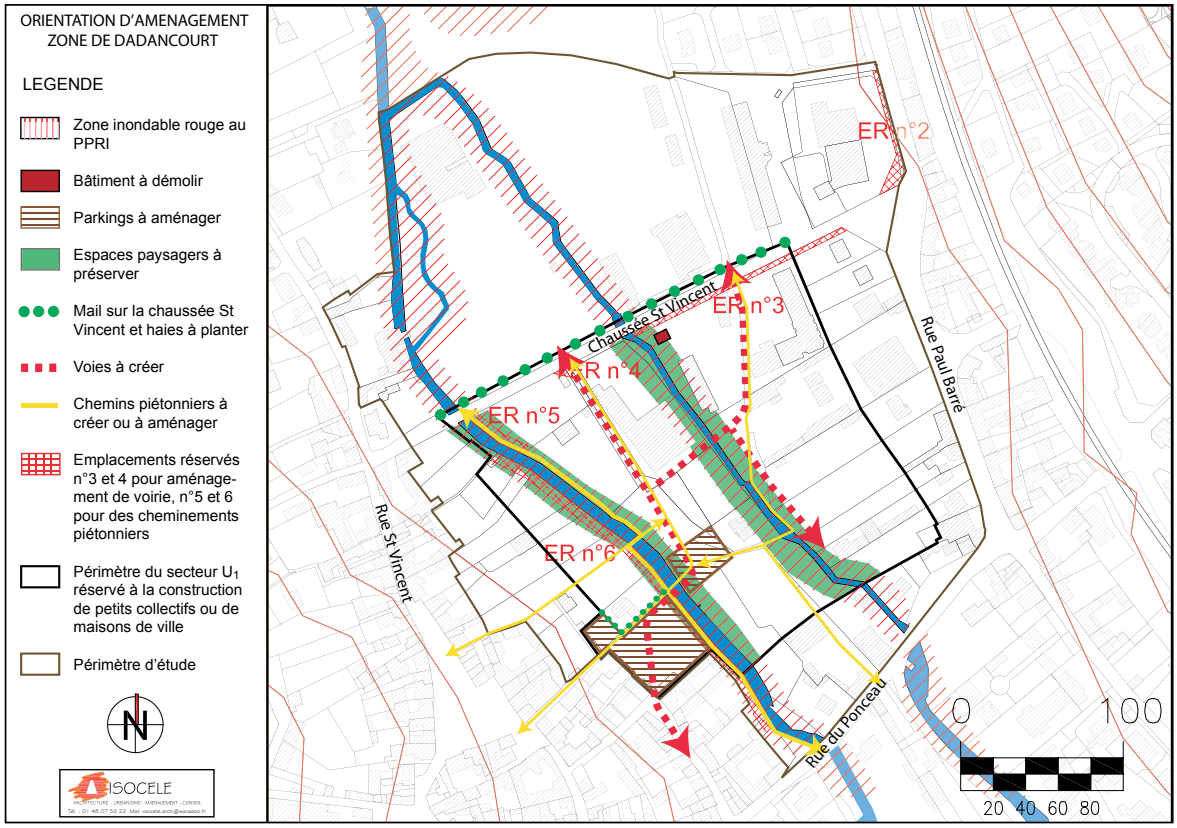
Concernant la pièce n°4 « règlement graphique » du PLU, la modification consiste en :

- la modification de la délimitation des zones U1 et UD :
  - ajout au bénéfice de la zone U1 des parcelles : AD 125 et 126 (garage de la Renaissance) et de l'ensemble des parcelles bordées par la RD191/boulevard Paul Barré, la chaussée Saint Vincent jusqu'à la Côte de Beule
  - l'ajout du périmètre d'OAP en application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Présentation des modifications apportées au PLU

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

⇨ *PLU en vigueur*



2. Zone de Dadancourt

Le diagnostic de territoire a identifié cette zone située au cœur de la commune, comme une zone à enjeux du fait :

- De sa situation entre le centre ancien et la RD 191,
- De sa proximité avec le seul passage « véhicule » sous la voie SNCF vers le quartier de la Cauchoiserie où réside la moitié de la population de MAULE,
- D'un besoin de parkings pour améliorer le fonctionnement du centre ville,
- De la localisation sur ce site de deux surfaces commerciales (le supermarché et la quincaillerie),
- De la localisation sur ce site d'un silo désaffecté et d'un cœur d'îlot non mis en valeur parce que mal desservi,
- D'une dominante naturelle de qualité.

Le schéma d'aménagement prévoit :

- Un schéma de circulation (voiture et piétonnier) qui doit permettre de desservir le cœur d'îlot,
- La localisation de deux zones de parking de part et d'autre d'un bras de la Mauldre,
- La préservation d'espaces paysagers le long de la Mauldre,
- La création d'un mail sur la chaussée Saint-Vincent,
- La création d'un espace tampon (haie + cheminement piéton ou haie) entre la zone de stationnement à l'ouest de la Mauldre et la zone bâtie au nord du parking,
- La création des emplacements réservées n°5 et 6 pour aménagements de voirie (création du mail sur la chaussée St Vincent) et n°7 et 8 pour la création de cheminements piétons le long de la Mauldre,
- Le périmètre du secteur U_1 est réservé à la construction de petits collectifs et de maisons de ville type «coeur de Maule».

Le règlement de la zone définira les règles de constructibilité.

La commune n'ayant pas la maîtrise foncière, l'aménagement du secteur U1 sera soumis à l'initiative privée. Il ne sera pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble mais devra respecter le schéma de l'orientation d'aménagement suivant.

⇨ *PLU modifié*

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE DADANCOURT

1. Localisation et contexte

Le secteur d'aménagement dit « de Dadancourt », d'une surface d'environ 2,5 ha, se situe en entrée de ville (entrée de ville nord) et s'étend le long de la voie principale qui traverse Maule : le boulevard Paul Barré/RD 191, côté centre-ville. Par sa position en jonction entre les deux parties de Maule (le centre-ville à l'ouest et la zone pavillonnaire dite « de la Cauchoiserie » à l'est) concentrant chacune la moitié de la population mauloise, l'aménagement de ce secteur revêt un caractère stratégique.

Ce secteur au tissu lâche et au bâti disparate et en grande partie désuet, est occupé principalement par de l'activité économique. L'ensemble du bâti est destiné à être démoli à l'exception du magasin de bricolage qui veut se maintenir et s'agrandir. Ce secteur est composé de parcelles privées à l'exception d'une qui appartient à la commune. L'ensemble des parcelles est mutable.

La mutation de ce secteur constitue une opportunité pour requalifier et donner une autre image de l'entrée de ville, pour signaler la présence du centre-ville aux usagers de la RD191 et pour rechercher un lien direct entre les deux parties de Maule.

Le secteur se décompose en trois parties : « l'îlot nord » qui correspond au site du garage, « l'îlot sud » qui correspond au site du silo désaffecté, de ses bâtiments attenants et des deux maisons individuelles bordées par la place de la Renaissance, et « le site du magasin de bricolage ».

Une partie du secteur étant classée en zone inondable, le futur projet devra en tenir compte dans sa conception.



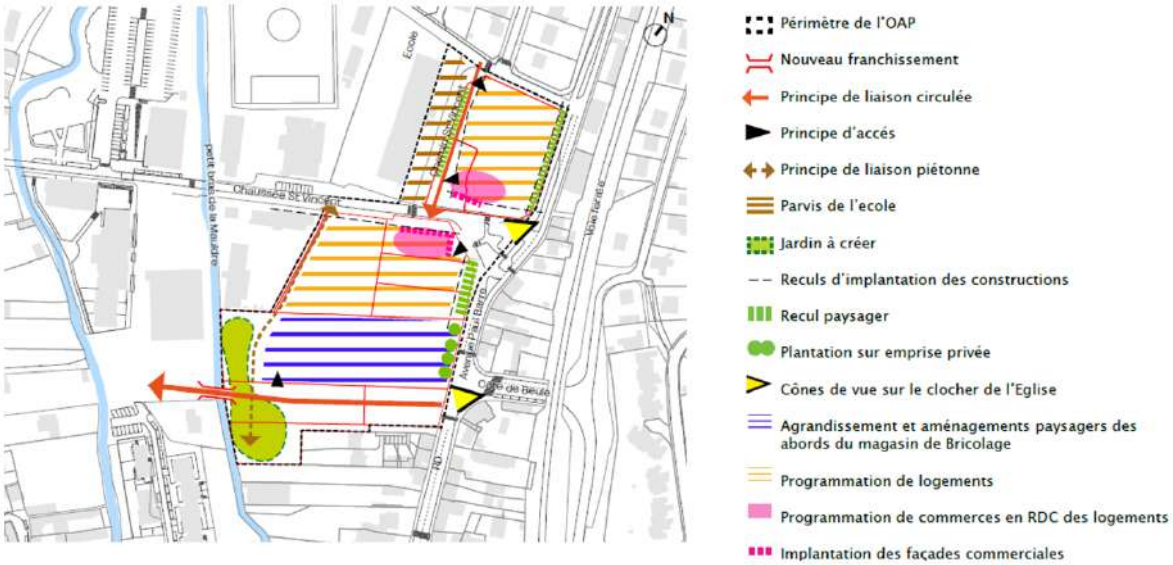
2. Objectifs

Les objectifs poursuivis par cette OAP sont les suivants :

- requalifier et embellir l'entrée de ville ;
- créer une vue sur le clocher de l'église depuis l'entrée de ville ;
- améliorer le fonctionnement des abords du groupe scolaire René Coty (desserte, accès, livraisons, stationnement...) ;
- améliorer la perception du centre-ville depuis le boulevard Paul Barré ;
- créer une vue sur le clocher de l'église depuis la Côte de Beulle et son intersection avec le boulevard Paul Barré ;
- créer à l'intérieur du secteur une desserte et un accès sécurisés au magasin de bricolage destiné à se maintenir et à s'agrandir ;
- améliorer le fonctionnement urbain du centre-ville en créant un accès direct à celui-ci depuis la Côte de Beulle ;
- désimperméabiliser le secteur et végétaliser le linéaire d'entrée de ville et les limites/pourtour du secteur notamment.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE DADANCOURT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DADANCOURT

4. Programmation

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le secteur est presque entièrement minéral. Le futur projet devra faire une part belle aux espaces verts et aux arbres pour donner à voir du vert depuis le domaine public ou assimilé.

Ambiances végétales recherchées depuis la RD 191 et depuis le nouveau franchissement :



La densité sera plus importante le long de la RD191. A mesure que l'on s'approche des berges de la Mauldre, la densité sera moins importante, les formes urbaines seront moins volumineuses et les hauteurs s'atténueront.

~~La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser R+2+C pour les petits collectifs et R+1+C pour les maisons de ville.~~

L'intégration de chaque projet sera assurée par un jeu de volumes bâtis fractionnés et légers dans son rapport avec les volumes bâtis environnants, et par des matériaux, des teintes et des finitions en cohérence avec l'environnement existant autour du projet.

Le futur projet sur « l'îlot nord » devra comporter, à l'opposé de la RD191, la création d'une voie à sens unique et d'un espace dégagé réservé aux piétons en vue de la desserte des logements et du groupe scolaire René Coty.

Les futures constructions s'implanteront en retrait des voies pour permettre la création d'espaces verts et d'arbres.

~~Les futures constructions s'implanteront à 4 mètres minimum des limites séparatives. Cette marge de recul est ramenée à 2,5 mètres minimum pour les parties ne comportant pas de vue (toilettes, salle d'eau, cellier, etc.).~~

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a pour principale vocation le développement et la diversification de l'offre résidentielle de la commune. La programmation porte majoritairement sur la production de petits et moyens logements qui trouveront place dans des petits collectifs et des maisons de ville. La part des logements locatifs sociaux représentera 25% de l'ensemble des logements créés. Tous les T3 seront au moins multi orientés et tous les T4 et plus seront traversants. Tous les logements devront comporter un espace extérieur d'une surface suffisante.

Le futur projet devra également comporter des cellules commerciales en pied d'immeubles au niveau de la place de la Renaissance. Ces commerces compléteront l'offre commerciale existante et participeront non seulement à l'animation de l'entrée de ville mais aussi à renforcer l'attractivité du centre-ville. La définition de cette offre nouvelle fera l'objet d'une attention particulière.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DADANCOURT

4. Programmation

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

Le futur projet développera des espaces végétalisés et dès que cela est possible perméable afin de réduire les îlots de chaleur urbains, d'assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle et de ramener de la nature en ville. Le secteur étant en grande partie imperméable et les rares espaces verts étant des arrières invisibles et délaissés, l'objectif est de désimperméabiliser les sols ~~avec la création d'un minimum de 30%~~ pour permettre la création d'espaces verts de pleine terre. ~~et~~ L'objectif est d'améliorer la situation existante avec une meilleure répartition des espaces verts pour valoriser les paysages d'entrée de ville et de la Mauldre.

Une partie du secteur étant située en zone inondable, le projet devra respecter les règles du PPRI.

LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement prendront place en totalité dans les volumes bâtis pour les petits collectifs et au moins en partie pour les maisons de ville. Les niveaux de parking seront réalisés au niveau du terrain naturel pour la partie en zone inondable et en sous-sol pour la partie en entrée de ville (îlot nord) compte-tenu des dénivelés existants entre les terrains et les voies qui les entourent notamment la RD191 (respectivement d'environ 2 mètres et d'environ 3 mètres).

~~Pour les petits collectifs, 1,6 place de stationnement et deux emplacement vélos seront réalisés par logement.~~

~~Pour les maisons de ville, 2 places de stationnement minimum seront réalisées par logement.~~

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le futur projet devra assurer la continuité des liaisons douces vers les arrêts de bus situés sur la RD 191 et vers la gare.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

« L'îlot nord » sera desservi par la voie à sens unique à créer.

« L'îlot sud » sera desservi par la place de la Renaissance.

« Le site du magasin de bricolage » sera desservi par la voie nouvelle à créer entre le boulevard Paul Barré et le parking arrière du magasin d'alimentation (supermarché Franprix). L'objectif est de sécuriser la desserte et l'accès au magasin de bricolage et de créer un accès direct au centre-ville pour les habitants de la zone de la Cauchoiserie.

Le futur projet devra comporter la création d'au moins un cheminement piéton qui reliera le groupe scolaire René Coty et la voie nouvelle afin de favoriser une circulation apaisée à l'écart des voitures.

Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (AEP, EU, électricité et FO). Les raccordements seront obligatoirement réalisés en souterrain. Les eaux pluviales des futurs projets seront gérées à la parcelle.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DADANCOURT

4. Programmation

LA PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

Le renouvellement urbain du secteur de Dadancourt vise la réalisation d'environ 80 logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'OAP.

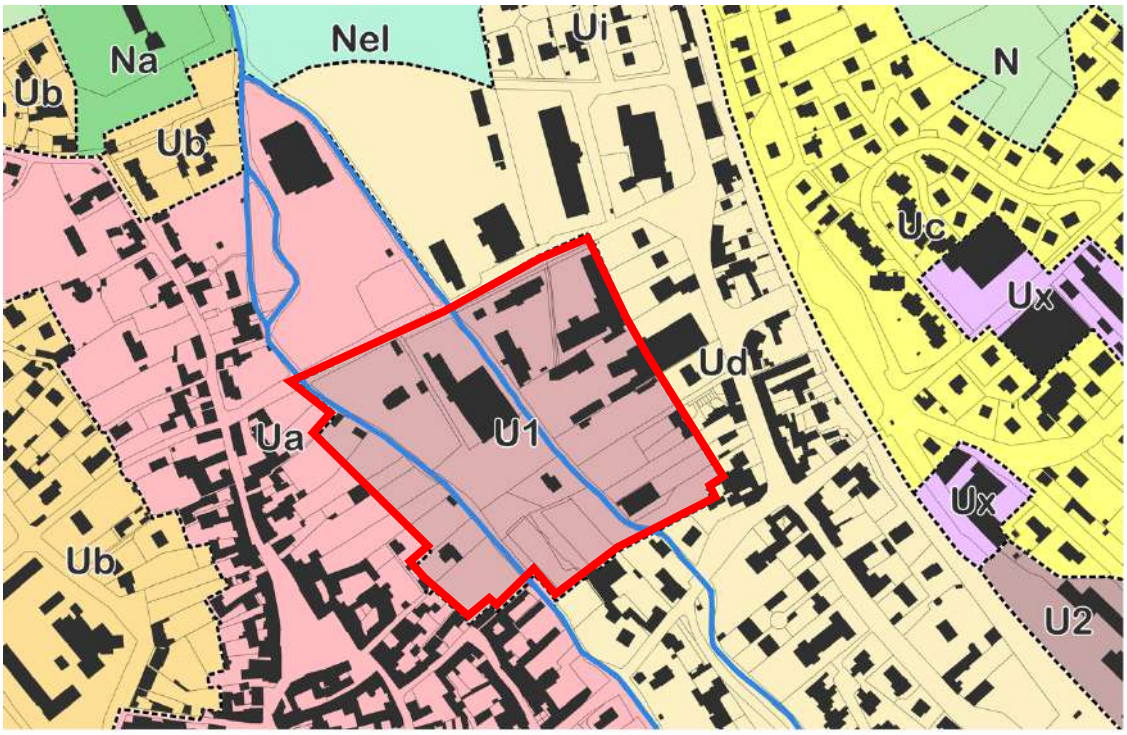
Cette programmation contribuera à renforcer et à diversifier l'offre résidentielle à proximité du centre-ville, en privilégiant des petits et moyens logements.

Le nombre et la répartition des logements entre les différents îlots seront adaptés aux caractéristiques du site, aux principes de composition urbaine et paysagère, ainsi qu'aux contraintes liées au risque d'inondation.

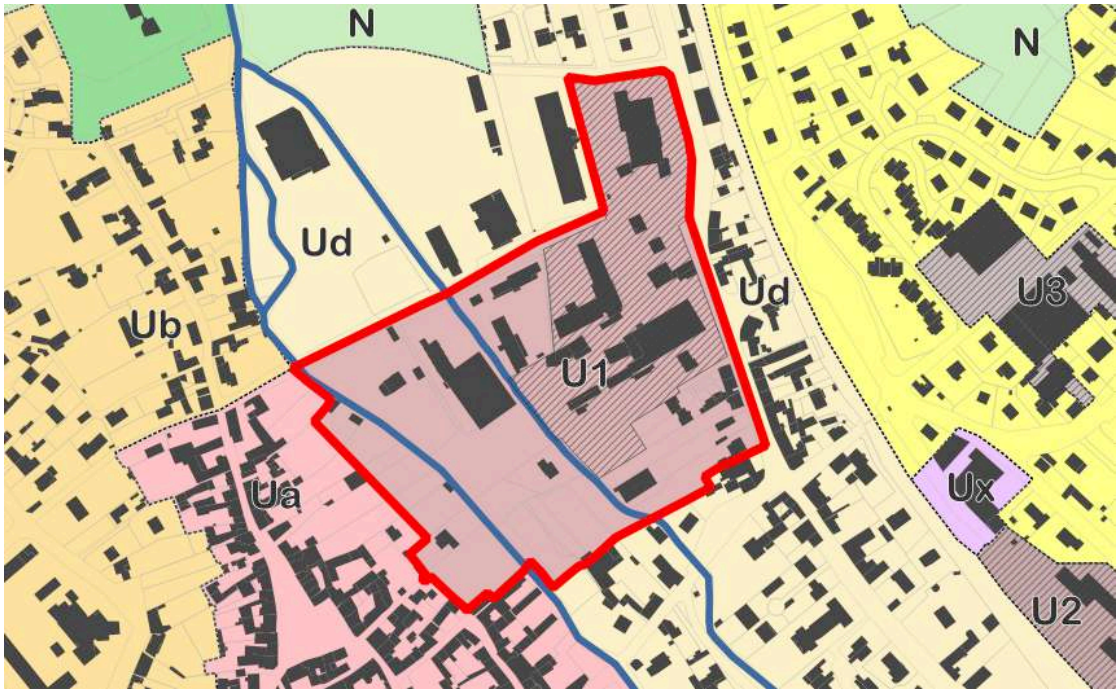
Le nombre de logements constitue un objectif de programmation apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur, dans le respect des orientations d'aménagement définies par l'OAP.

Règlement graphique (pièce n°4)

⇨ *PLU en vigueur*



⇨ *PLU modifié*



2.4. SUPPRESSION DES OAP « ZONE DE LA VALLÉE D'AGNOU » ET « ZONE DU COLLÈGE »

Objectifs et justifications

Les OAP de la « zone de la vallée d'Agnou » et de la « zone du Collège », présentes dans le PLU en vigueur, ont vocation à être supprimées dans la présente modification de droit commun.

En effet, les deux sites associés à ces OAP, respectivement classés en zone 1AU3 et 2AU au plan de zonage du PLU en vigueur, ont vocation à être reclassés en zone N dans la présente modification de droit commun, impliquant ainsi la suppression des OAP associées.

Le classement en zone N de ces deux secteurs est **justifié en parties 3.4 et 3.5** de la présente notice.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°3 « orientations d'aménagement » du PLU, la modification consiste en :

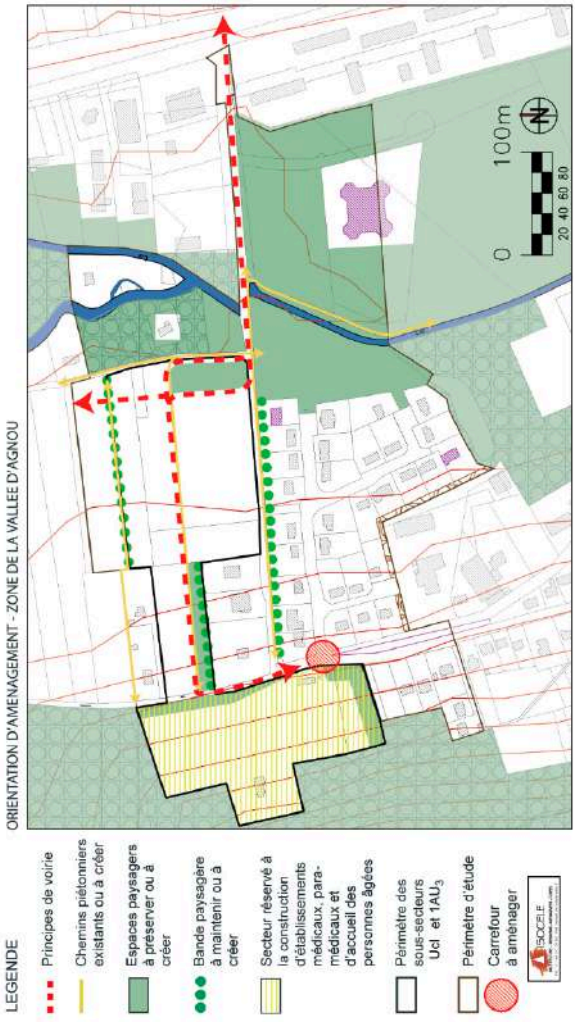
- la suppression de l'OAP dite de la « zone de la Vallée d'Agnou »
- la suppression de l'OAP dite de la « zone du Collège »

Présentation des modifications apportées au PLU

- Secteur de la « zone de la Vallée d'Agnou »

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

⇨ *PLU en vigueur*



5. Zone de la Vallée d'Agnou

Le diagnostic de territoire a identifié cette zone, comme une zone à enjeux du fait :

- du besoin de désenclavement des quartiers nord de la commune,
- de son classement en zone urbanisable au SDRIF,
- de la proximité d'une opération récente de qualité (lotissement de la Tourelle),
- de la présence d'une grande unité foncière suceptible d'accueillir un équipement d'accueil des personnes âgées.

Le schéma d'aménagement prévoit :

- l'aménagement du chemin rural n°80 «dit chemin de derrière le Parc» et la création d'un ouvrage sur la Mauldre reliant le CR n°80 à la RD 191. Ces aménagements permettront le désenclavement des quartiers Nord de Maule,
- une voirie centrale desservant les futurs pavillons,
- une voirie permettant une éventuelle extension de l'urbanisation au nord,
- la prise en compte de la zone inondable du PPRI à l'est, par la création notamment d'un espace paysager,
- la plantation d'une bande paysagère et la création d'un cheminement piétonnier en limite de zone agricole afin de gérer la transition entre la future zone à urbaniser et la zone agricole,
- la création d'une haie en limite avec les pavillons existants,
- la création d'un maillage piétonnier au sein de la zone,
- la création d'un secteur réservé à la construction d'établissements médicaux et para-médicaux et d'accueil des personnes âgées.

Le règlement de la zone définira les règles de constructibilité.

La commune n'ayant pas la maîtrise foncière, l'aménagement de chacun de ces deux sous-secteurs sera soumis à l'initiative privée et à une opération d'aménagement d'ensemble. Les principes d'aménagement du schéma suivant devront être respectés.

⇨ *PLU modifié*

OAP SUPPRIMÉE

- Secteur de la « zone du Collège »

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

⇨ *PLU en vigueur*



4. Zone du Collège

Le diagnostic de territoire a identifié cette zone comme une zone à enjeux du fait :
- Des problèmes de circulation sur la rue de Mareil,
- Des problèmes de fonctionnement et de sécurité aux abords du collège,
- Du besoin de traiter les franges urbaines constituées de terres agricoles en friches,
- D'intégrer le projet d'extension du cimetière.

Le schéma d'aménagement prévoit :
- La suppression du cul de sac de la rue de Mareil par la création d'un pont sur la Mauldre et d'une voie routière, qui créera une sortie à l'est du stade du Radet, directement sur la RD 191, avec la pose d'une signalisation par feux tricolores sur la RD 191, le terrain (insertion de la RD 191 entre la voie de chemin de fer et la rivière) ne permettant pas la réalisation d'un rond-point circulaire.

- L'urbanisation modérée et maîtrisée du terrain bordé à l'ouest par le boulevard Saint Jacques et au sud par la rue du Moulin à papiers, création de 40 logements maximum, répartis en deux parties constructibles A et B avec des formes urbaines différentes et une troisième partie C non constructible:
  - Partie A de type habitat individuel groupé discontinu (effet «rue») située en dessous du cimetière avec des parcelles d'une superficie moyenne minimale de 300m² avec la volonté d'offrir des logements aux primo-accédants.
  - Partie B de type habitat individuel isolé (effet «tissu aéré») à l'est du terrain avec une superficie moyenne minimale de 500m² et avec la volonté de diversifier la population et de conserver le caractère et le visuel pavillonnaire dans le grand paysage.
  - Partie C: non constructible, avec un espace vert central offrant une vue dégagée sur le fond de vallée et le coteau opposé, et des parkings entre les parties A et B.
- La création d'un maillage de voies desservant la nouvelle zone à urbaniser. Ces voies nouvelles assurent la liaison avec le réseau viaire existant,
- Un traitement paysager des abords des voies nouvelles et à proximité des habitations existantes du secteur Ub,
- La prise en compte du projet d'extension du cimetière.

Le règlement du secteur 1AU1 dit «du collège» définira les règles de constructibilité.
La récupération des eaux de pluie se fera par des bassins sous voiries avant rejet avec un débit limité dans le réseau d'eau pluviale en raison de la forte pente du terrain et de l impossibilité d'infiltration.
En raison, d'une part de la situation complexe des terrains et d'autre part de l'insuffisance de la voirie et des réseaux la sous secteur 1AU1 située à l'est de la zone étudiée ci-dessus est reclassée en 2AU.

La commune n'ayant pas la maîtrise foncière, l'aménagement de cette zone du collège sera soumis à l'initiative privée et à une opération d'aménagement d'ensemble. Les principes d'aménagement du schéma suivant devront être respectés.

⇨ *PLU modifié*

OAP SUPPRIMÉE

3. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

3.1. ZONE 1AU1 – DOMAINE DE SAINT-JACQUES

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour le règlement et le zonage du PLU à la suite de la réalisation de l'opération du Domaine Saint-Jacques sur le secteur classé 1AU1.

L'inscription actuelle du secteur en zone à urbaniser équipée et urbanisable n'est plus valable étant donné le caractère désormais urbanisé du secteur. Cette situation justifie son évolution en zone urbaine du PLU. Par ailleurs, le Domaine de Saint-Jacques a été aménagé selon les règles applicables au secteur 1AU1 et dispose d'une morphologie urbaine qui se différencie de la morphologie urbaine attendue par le règlement applicable au secteur Ub.

Le règlement du secteur Ub impose des règles de constructibilité différentes par rapport au règlement du secteur 1AU1 qui ne participent pas à la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales de l'opération du Domaine Saint-Jacques. De ce fait, il est nécessaire de créer un sous-secteur Ub indicé, du type « Ub1 », aux règles de constructibilité adaptées à la morphologie urbaine du Domaine Saint-Jacques et de permettre son évolution notamment l'aménagement des combles.

Le secteur 1AU1 étant désormais urbanisé, il s'agit d'intégrer ce secteur à la zone urbaine du PLU en créant un secteur Ub1 en conformité avec la définition de la zone urbanisée du Code de l'Urbanisme à l'article R.151-18.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD suivants :

- traiter les franges, notamment celles abandonnées, entre espaces agricoles et zone urbaine.
- identifier, protéger, aménager les principaux sites communaux comme les sites en limite de zones bâties sur les coteaux

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 « règlement graphique » du PLU, la modification consiste en :

- la suppression du secteur 1AU1 au bénéfice d'un secteur Ub1 ;
- la création d'un secteur Ub1.

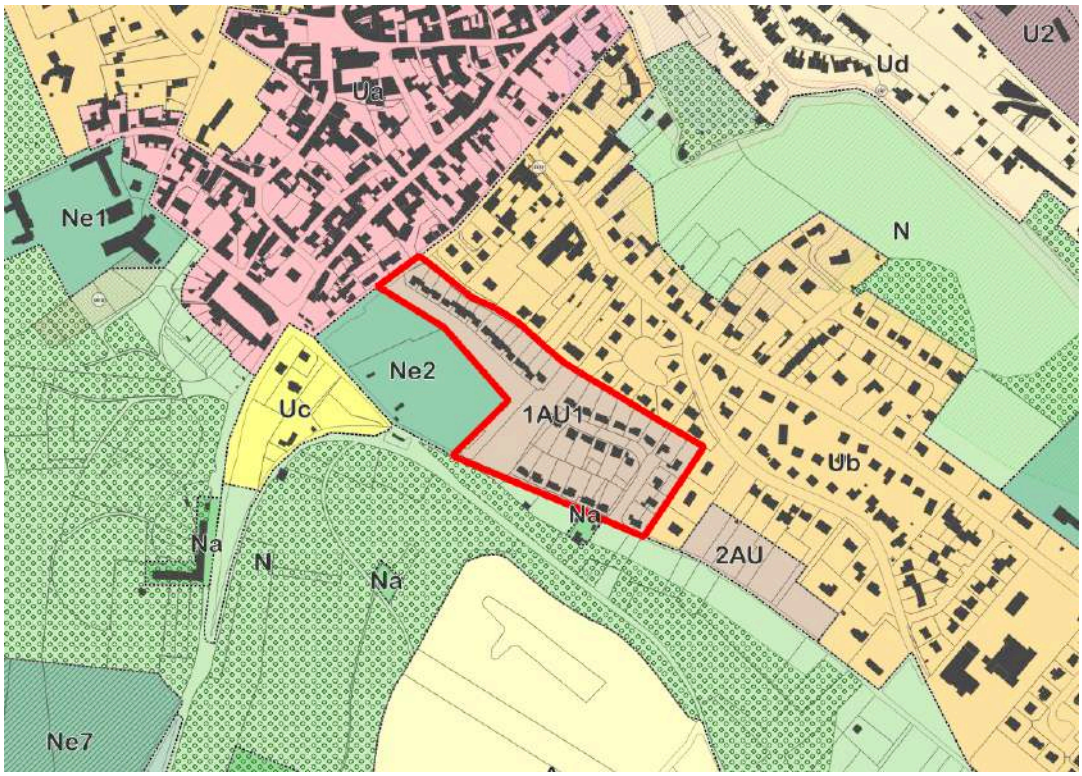
Concernant la pièce n°4 « règlement écrit » du PLU, la modification consiste en :

- la suppression des dispositions règlementaires applicables au secteur 1AU1 au sein du règlement de la zone AU ;
- la définition des dispositions règlementaires applicables au secteur Ub1 au sein du règlement de la zone U.

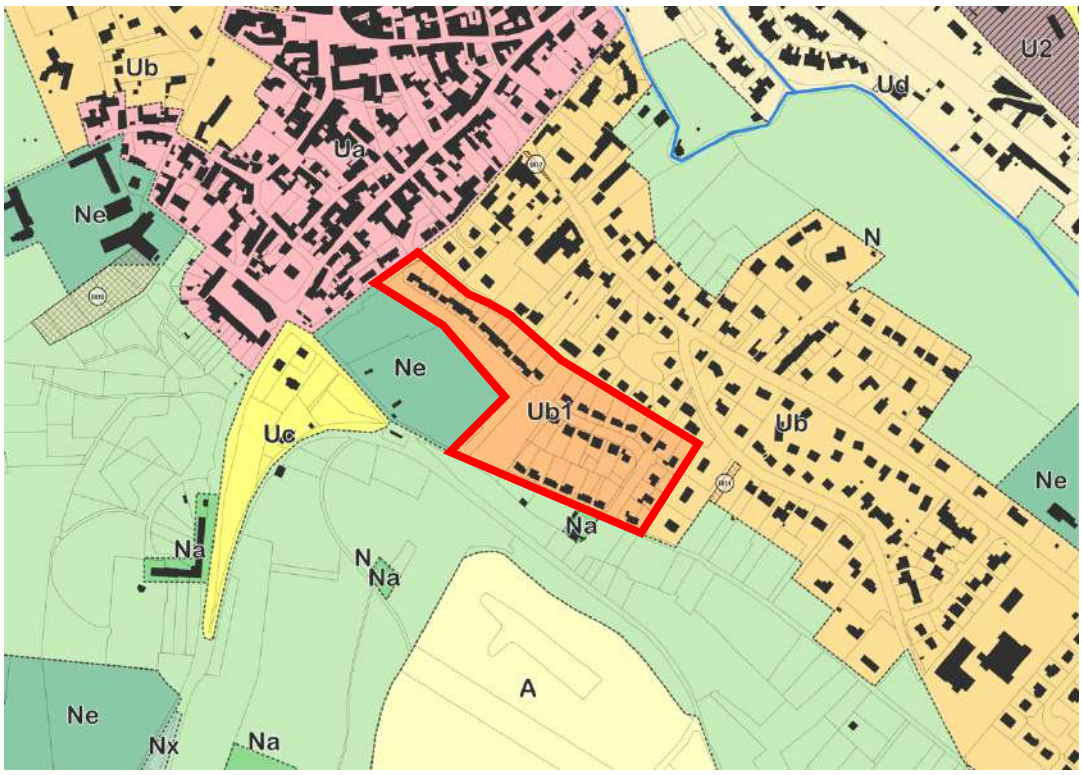
Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement graphique (pièce n°4)

⇨ *PLU en vigueur*



⇨ *PLU modifié*



Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

ZONE URBANISÉE

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sous-secteur Ub1 :

Avec un recul maximal de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

Article 7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous-secteur Ub1 :

Avec une marge de recul minimale de 4 mètres. Cette marge de recul est ramenée à 2,5 mètres pour les parties ne comportant pas de vues ou les parties (toilettes, salles de bain et celliers) équipées d'un vitrage translucide.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sous-secteur Ub1 :

Les bâtiments non contiguës doivent être distants d'au moins 4 mètres en tout point des deux constructions.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Sous-secteur Ub1 :

L'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Article 10 : hauteur maximale de constructions

Sous-secteur Ub1 :

RDC + 1 + combles.

Article 13 : espaces libres et plantations

Sous-secteur Ub1 :

60% du terrain.

3.2. ZONE UA – CENTRE ANCIEN

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de rectifier le zonage du PLU pour mettre en cohérence le zonage avec les typologies du tissu et pour maîtriser l'évolution du tissu du faubourg au Nord de la commune en modifiant la limite entre les secteurs Ua et Ub.

Comme le mentionne les justifications du rapport de présentation à propos de la délimitation des zones, le secteur Ua accueille des constructions en un ensemble urbain à l'unité architecturale d'âge ancien. A l'inverse, le secteur Ub accueille des constructions qui ne présentent pas la même homogénéité que le centre ancien et le tissu y est moins dense. Ainsi, l'évolution vers le secteur Ub des parcelles concernées est compatible avec le rapport de présentation, notamment avec la préservation des typologies du tissu du centre ancien et du tissu du faubourg.

Par ailleurs, cette modification s'inscrit dans une logique de préservation des formes urbaines et paysagères au sein du secteur Ub caractérisées par une présence notoire des espaces végétalisés.

En effet, la typologie de cet îlot se rapproche plus de celle des faubourgs qui se sont étendus au nord et au sud du centre ancien.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD suivants :

- maintenir une règlementation de protection et de mise en valeur du bâti ancien
- maintenir la forme urbaine de certains quartiers
- chercher à préserver et à mettre en valeur son patrimoine architectural
- améliorer la problème du stationnement et de la circulation dans le respect de la qualité de traitement des espaces publics

Contenu de la modification

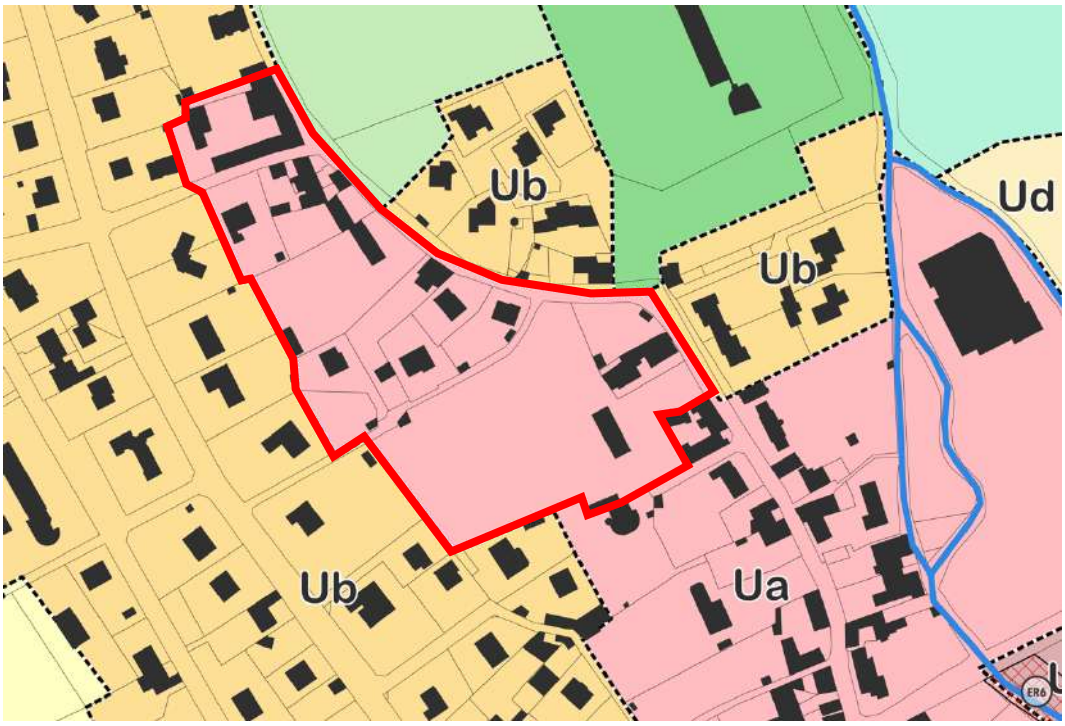
Concernant la pièce n°4 règlement graphique du PLU, la modification consiste en :

- l'évolution de la limite Nord entre le secteur Ua et le secteur Ub

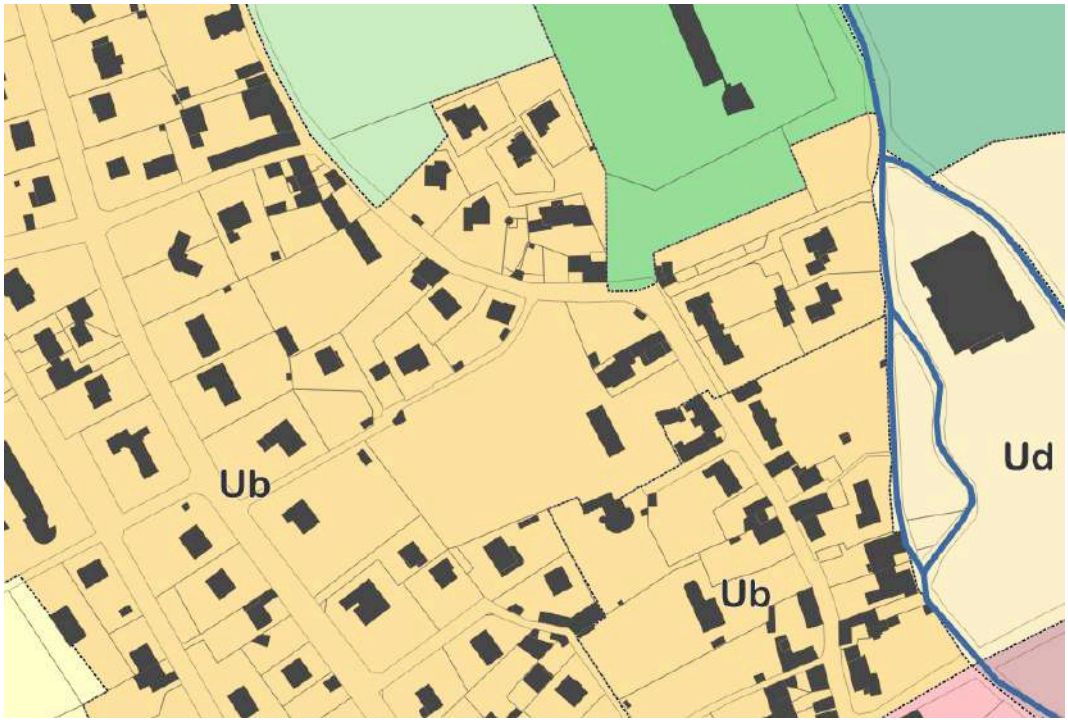
Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement graphique (pièce n°4)

⇨ *PLU en vigueur*



⇨ *PLU modifié*



3.3. ZONE 2AU (BOULEVARD DES FOSSÉS)

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour le zonage afin de permettre le classement de la zone 2AU, située dans le prolongement du boulevard des Fossés, en zone N.

Depuis la création du PLU en 2007, la municipalité n'a pas ouvert cette zone à l'urbanisation. Le secteur en question est par ailleurs concerné par diverses contraintes : mauvaise configuration de la zone, très forte pente (supérieure à 15%), faible qualité de desserte et d'accessibilité, problématique de ruissellement, non équipement en réseaux. L'évolution du secteur en zone N correspond à la volonté de la commune de maintenir la protection des espaces naturels et boisés et d'affirmer la limite entre la zone urbanisée de la commune et la zone naturelle boisée du coteau.

Cette modification s'inscrit en conformité avec le Code de l'Urbanisme qui définit à l'article L.153-31, dans sa rédaction antérieure à la promulgation de la loi Climat et Résilience du 25 août 2021, que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

…

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

De plus, la procédure de modification de droit commun du PLU s'inscrit hors cadre d'une procédure de révision du PLU et peut être élaborée lorsque le projet a pour objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, comme le précise l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone 2AU n'est donc plus urbanisable aujourd'hui au sens du Code de l'Urbanisme applicable.

Le classement en zone N de cette zone 2AU participe également à la préservation des espaces naturels.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD suivants :

- maintenir globalement la protection des espaces boisés

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement graphique du PLU, la modification consiste en :

- la suppression du secteur 2AU au bénéfice de la zone N

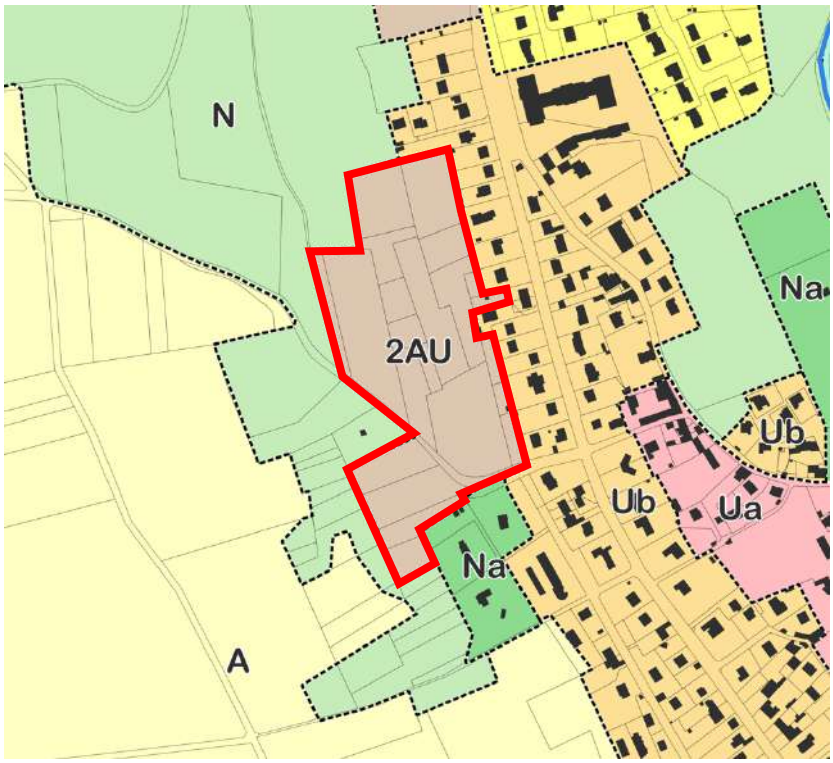
Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la suppression des mentions au secteur 2AU au sein du règlement de la zone AU.

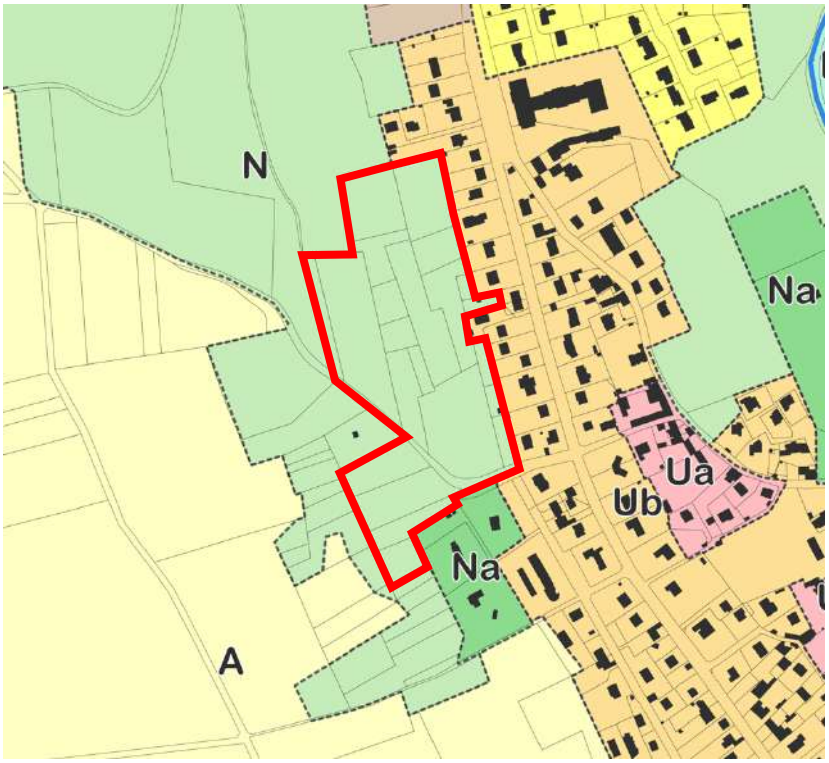
Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement graphique (pièce n°4)

⇨ *PLU en vigueur*



⇨ *PLU modifié*



3.4. ZONE 2AU (RUE DU MOULIN A PAPIERS)

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour le zonage afin de permettre le classement de la zone 2AU, située le long de la rue du Moulin à Papier, en zone N.

Depuis l'approbation ldu PLU en 2007, la municipalité n'a pas ouvert cette zone à l'urbanisation. L'évolution actuelle du secteur en zone N correspond à la volonté de la commune de maintenir la protection des espaces naturels et boisés et d'affirmer la limite entre la zone urbanisée de la commune et la zone naturelle boisée du coteau.

Cette modification s'inscrit en conformité avec le Code de l'Urbanisme qui définit à l'article L.153-31, dans sa rédaction antérieure à la promulgation de la loi Climat et Résilience du 25 août 2021, que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

…

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

De plus, la procédure de modification de droit commun du PLU s'inscrit hors cadre d'une procédure de révision du PLU et peut être utilisée lorsque le projet a pour objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, comme le précise l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone 2AU n'est donc plus urbanisable aujourd'hui au sens du Code de l'Urbanisme applicable.

Le classement en zone N de cette zone 2AU participe également à la préservation des espaces naturels.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives

de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD suivants :

- maintenir globalement la protection des espaces boisés

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement graphique du PLU, la modification consiste en :

- la suppression du secteur 2AU au bénéfice de la zone N

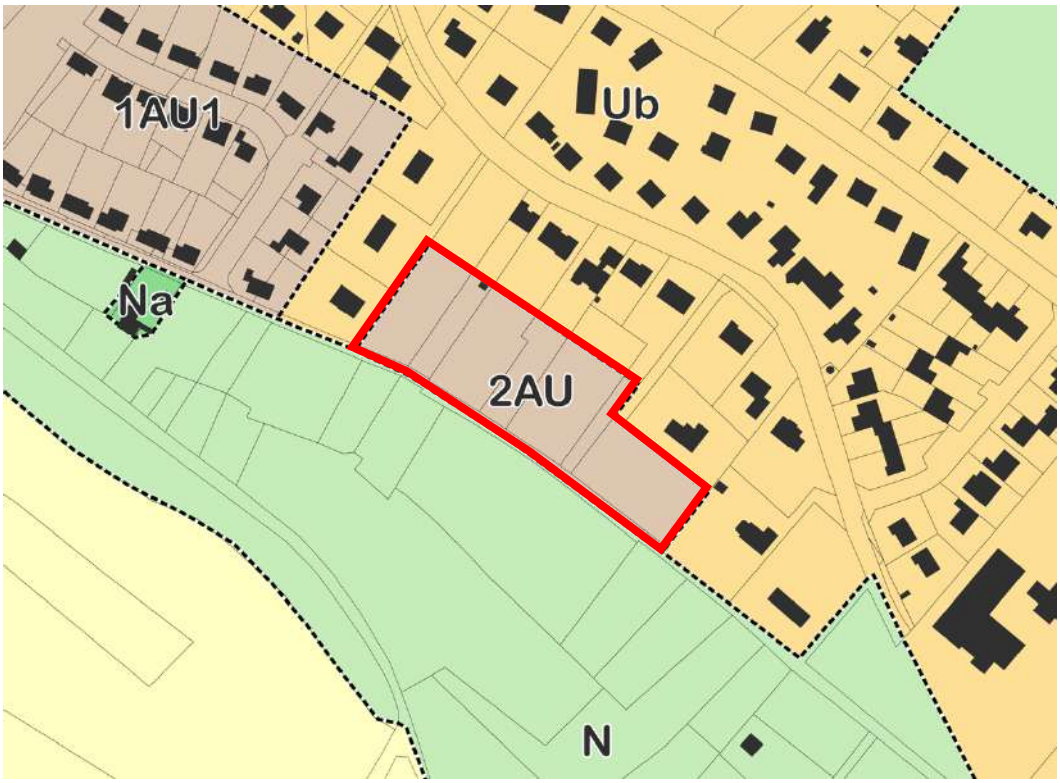
Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la suppression des mentions au secteur 2AU au sein du règlement de la zone AU.

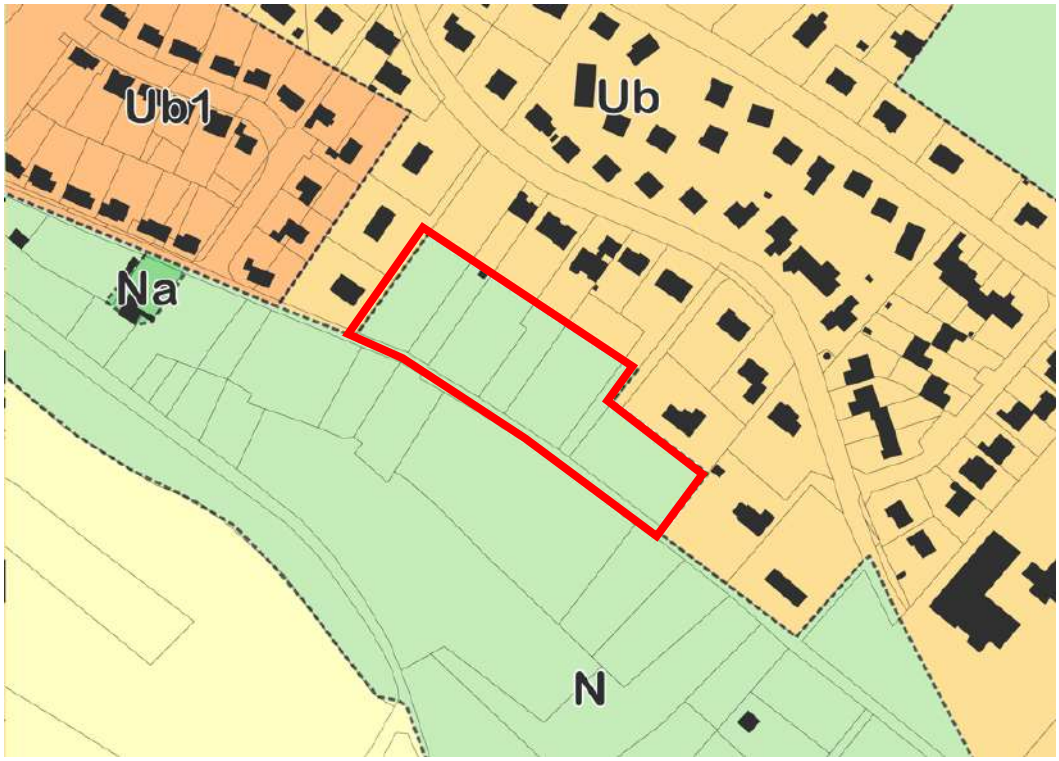
Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement graphique (pièce n°4)

⇨ *PLU en vigueur*



⇨ *PLU modifié*



3.5. ZONE 1AU3

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour le zonage afin de permettre le classement de la zone 1AU3 en zone Na. Le secteur 1AU3 (dit zone de la Vallée d'Agnou Ouest) au PLU en vigueur était réservé pour la réalisation d'établissements médicaux, paramédicaux et d'accueil des personnes âgées. Ces équipements ont déjà été construits sur d'autres sites de la commune.

L'évolution du secteur 1AU3 en zone N correspond à la volonté de la commune de maintenir la protection des espaces naturels et boisés.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD suivants :

- maintenir globalement la protection des espaces boisés

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement graphique du PLU, la modification consiste en :

- la suppression du secteur 1AU3 au bénéfice de la zone Na ?

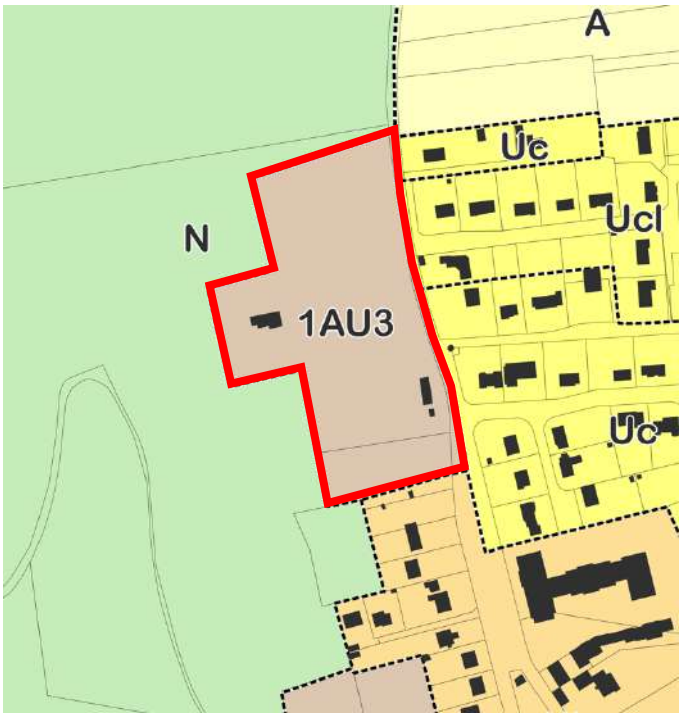
Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la suppression des dispositions règlementaires applicables au secteur 1AU3 au sein du règlement de la zone AU.

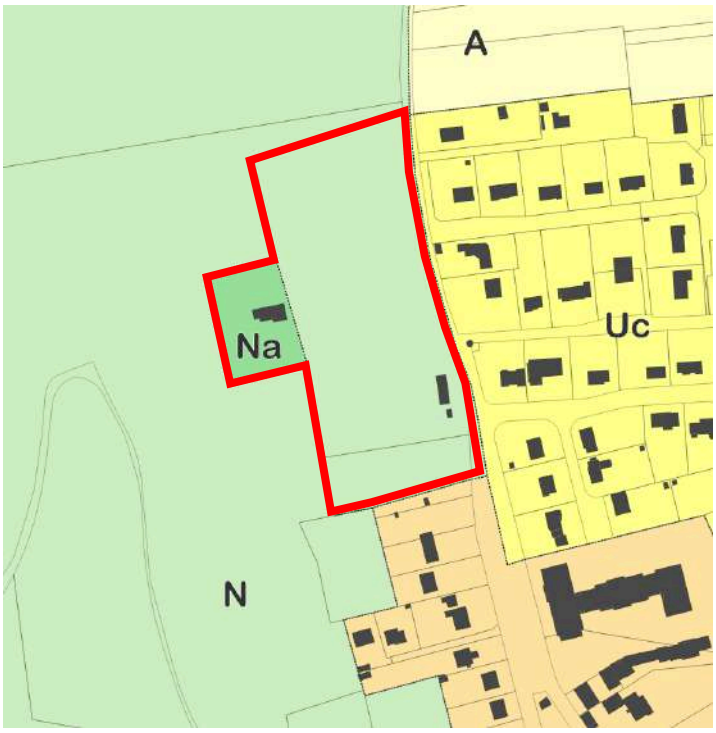
Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement graphique (pièce n°4)

⇨ *PLU en vigueur*



⇨ *PLU modifié*



3.6. RÈGLEMENT DES LOTISSEMENTS ET INDICE « L » DES ZONES UBL, UCL ET NEL

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de prendre en compte la caducité des règlements de lotissement en vigueur au moment de l'élaboration du PLU.

Il s'agit de mettre à jour le dispositif règlementaire (zonag et règlement du PLU en vigueur) en supprimeant les sous-secteurs « l » des secteurs Ubl, Ucl et Nel et le point VII du règlement écrit qui rappelle les différents règlements de lotissement en vigueur.

Les secteur Ubl, Ucl et Nel sont destinés à intégrer respectivement les secteurs Ub, Uc et Ne.

L'indice « l » au PLU en vigueur était justifié par la transposition dans le PLU des règlements de lotissement, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Les règlements desdits lotissements sont désormais non reconduits et caducs. Le maintien des indices « l » n'apparait plus justifié. Dans le cas du secteur Nel, l'adoption du PPRi de la vallée de la Mauldre approuvé le 18 septembre 2006 a rendu le secteur concerné « le Pré Rollet » non urbanisable.

La suppression des indices « l » correspond à la volonté de la commune de clarifier et d'appliquer le règlement des zones Ub, Uc et Ne sur les secteurs concernés tels que le prévoit le règlement en vigueur :

- **Et des sous-secteurs de lotissement** (Ubl, Ucl) où le règlement de lotissement reste applicable, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. Si ces règlements de lotissement ne sont pas reconduits par les colotis, le règlement du secteur sans l'indice « l » s'applique. Exemple : si le règlement du lotissement n'est pas reconduit en Ubl, les règles du secteur Ub s'appliquent.
- **Dans le sous-secteur de lotissement (Nel),** le règlement du lotissement reste applicable, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. Si ce règlement de lotissement n'est pas reconduit par les co-lotis, le règlement du secteur Ne s'applique.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives

de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD suivants :

- prendre des dispositions pour améliorer les secteurs de lotissement soumis au développement anarchique des abris de jardins précaires ou au problème des terrains en friche qui gênent l'amélioration de l'image générale de ces quartiers

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement graphique du PLU, la modification consiste en :

- la suppression du sous-secteur Ubl au bénéfice du secteur Ub ;
- la suppression du sous-secteur Ucl au bénéfice du secteur Uc ;
- la suppression du sous-secteur Nel au bénéfice du secteur Ne ;

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la suppression des dispositions règlementaires applicables aux sous-secteurs Ubl, Ucl et Nel au sein du règlement de la zone U ;
- la suppression du paragraphe VII intitulé « Règlement des lotissements ».

Présentation des modifications apportées au PLU

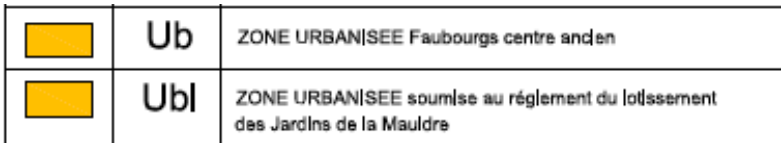
Règlement graphique (pièce n°4)

- Secteur Ubl :

⇨ *PLU en vigueur*

Secteur défini dans la légende du règlement graphique, mais non délimité sur le document graphique.

Extrait de la légende du règlement graphique :

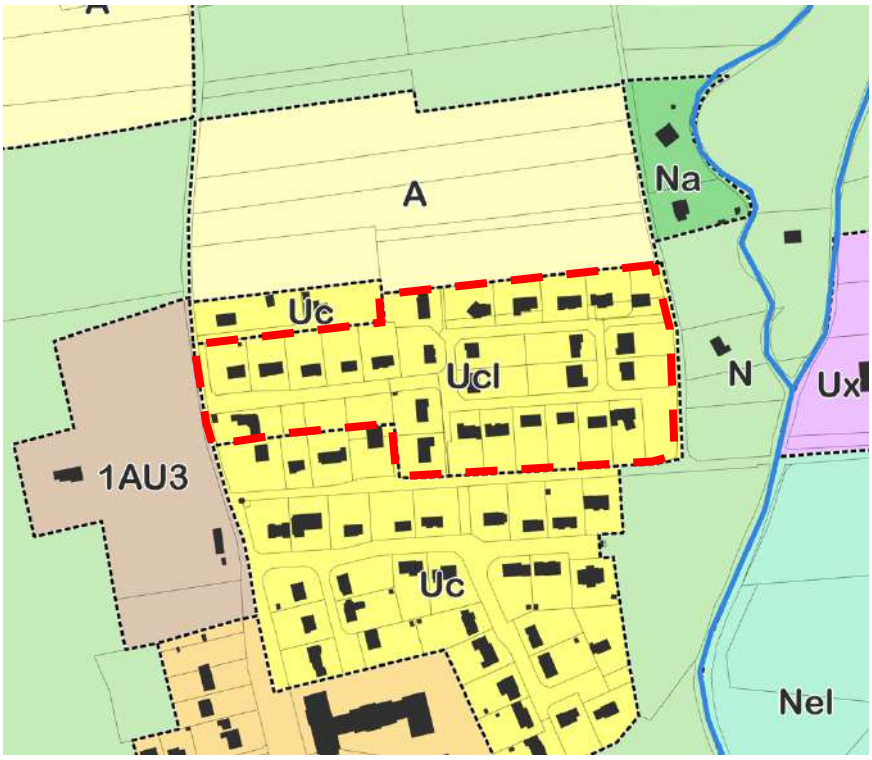


⇨ *PLU modifié*

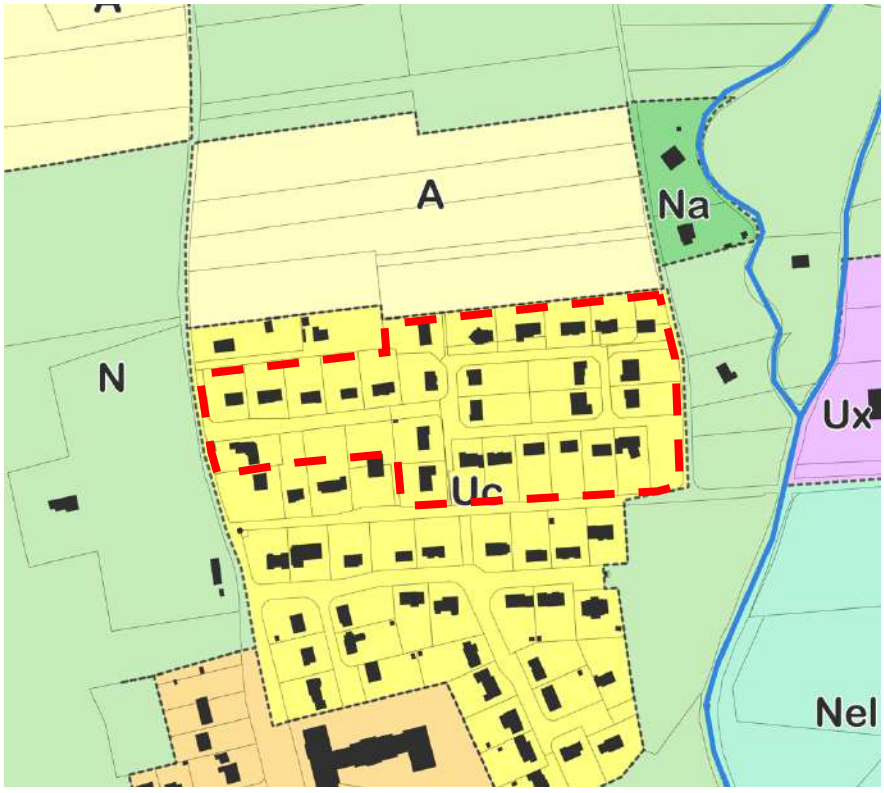
La zone Ub est conservée et le secteur Ubl est supprimé.

- Secteur Ucl :

⇨ *PLU en vigueur*

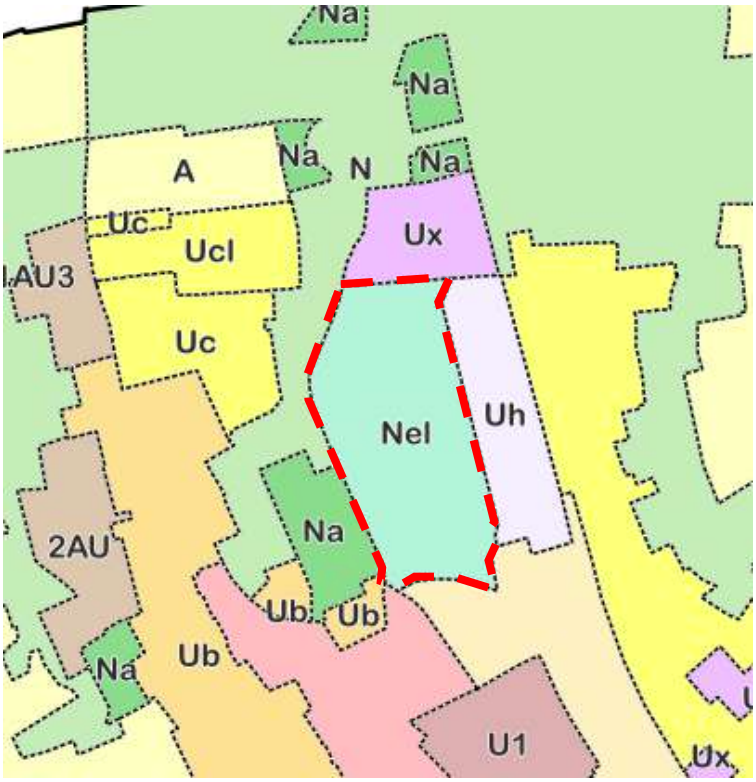


⇨ *PLU modifié*

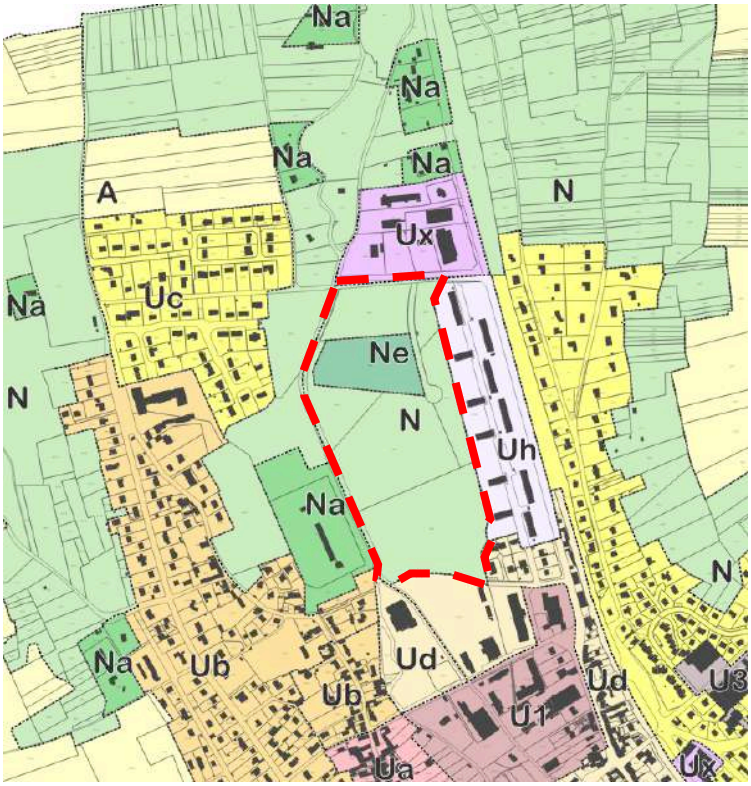


- **Secteur Nel :**

⇨ *PLU en vigueur*



⇨ *PLU modifié*



Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE – Vocation de la zone

~~Et un sous-secteur de lotissement (Ucl) où le règlement de lotissement reste applicable, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. Si ce règlement de lotissement n'est pas reconduit par les co-lotis, le règlement du secteur s a n s l'indice « l » s'applique.~~

IV. ZONE NATURELLE ET FORESTIERE – Vocation de la zone

~~Dans le sous-secteur de lotissement (Nel), le règlement du lotissement reste applicable, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. Si ce règlement de lotissement n'est pas reconduit par les co-lotis, le règlement du secteur Ne s'applique.~~

~~*VII. REGLEMENTS DES LOTISSEMENTS*~~

~~*Sur la commune de Maule, quatre lotissements ayant des règlements spécifiques datentde moins de dix ans :*~~

- Les Jardins de la Mauldre (arrêté du 17 septembre 1997),
- La résidence de la Tourelle (arrêté du 8 juin 2000),
- Le Parc du Château (arrêté du 13 février 2002),
- Le Clos de la Garde (arrêté du 11 juin 2003).

~~Ces règlements continuent de s'appliquer sur les lotissements concernés. L'article L315-2-1 du Code de l'urbanisme précise que :~~

~~«Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.~~

~~Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.~~

~~Les dispositions du présent adicle ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.»~~

~~Les règlements de ces lotissements sont joints ci-après (p.60-88).~~

3.7. PROTECTION DU PATRIMOINE

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour le zonage du PLU afin d'identifier sur le document graphique des éléments de bâti et de paysage à protéger pour leur intérêt patrimonial.

Cette modification s'inscrit en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme visant les éléments de paysage et bâti à protéger et conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Identifier sur le document graphique les maisons remarquables et les corps de ferme présentant des caractéristiques architecturales particulières permet de limiter et d'encadrer les interventions, travaux ou aménagements sur ces éléments bâtis de façon à préserver leur aspect.

Cela permet également de traduire au sein du règlement des dispositions particulières applicables uniquement sur les éléments de bâti à protéger et identifiés veillant à la préservation de la qualité et des caractéristiques des volumétries, façades, clôtures, jardins, alignements d'arbres ou encore parcs qui caractérisent ces constructions.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD suivants :

- maintenir une règlementation de protection et de mise en valeur du bâti ancien
- réfléchir aux possibilités de sauvegarde du patrimoine privé non entretenu

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement graphique du PLU, la modification consiste en :

- l'identification des éléments de bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement graphique (pièce n°4)

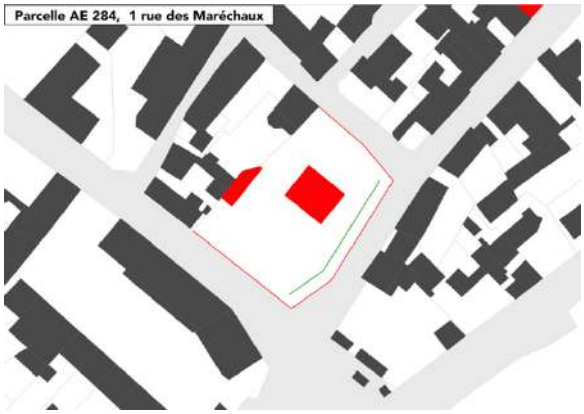
⇨ *PLU modifié*



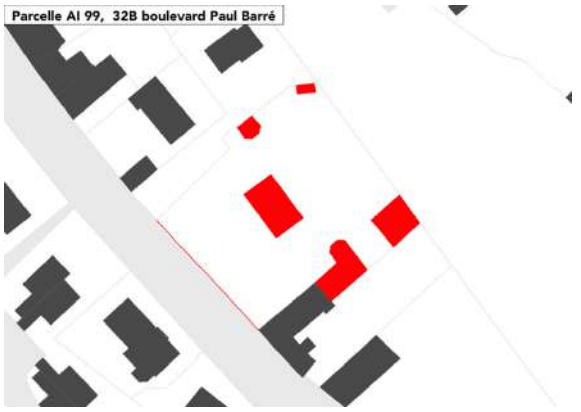
Parcelle AE 100, 8 place du Général de Gaulle



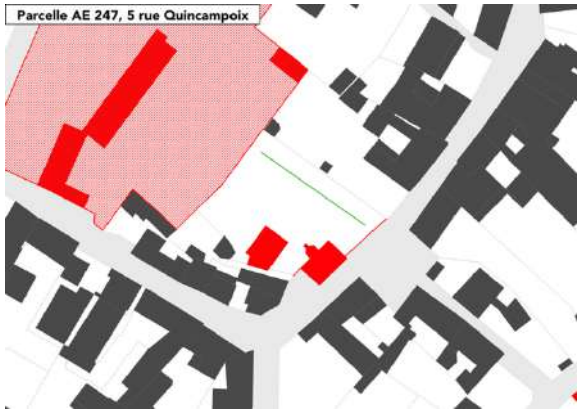
Parcelle AE 128, 12 rue Flaville



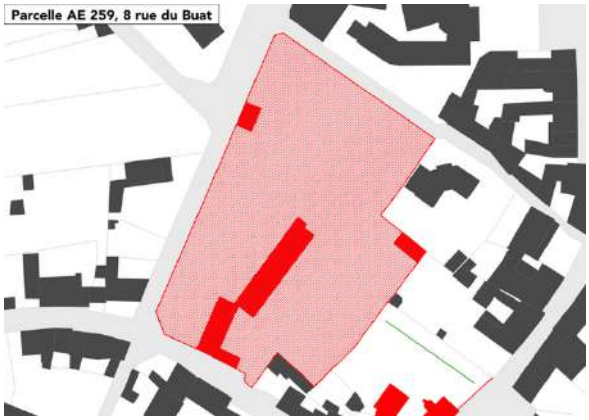
Parcelle AE 284, 1 rue des Maréchaux



Parcelle AI 99, 32bis rue Paul Barré



Parcelle AE 247, 5 rue Quincampoix



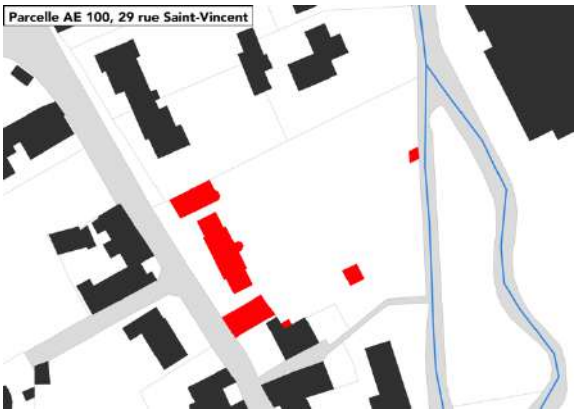
Parcelle AE 259, 8 rue du Buat



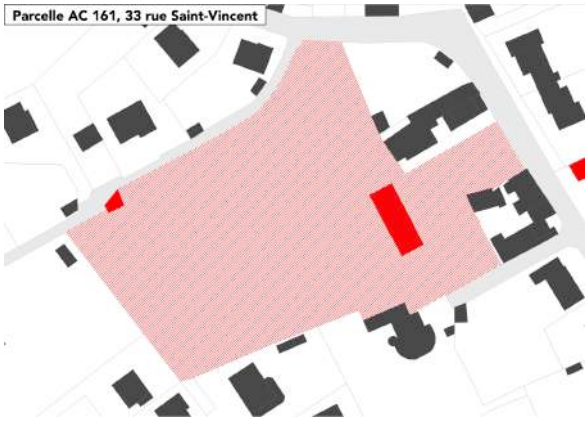
Parcelle AC 37, 21 rue Saint-Vincent



Parcelle AI 69, 9 rue du Ponceau



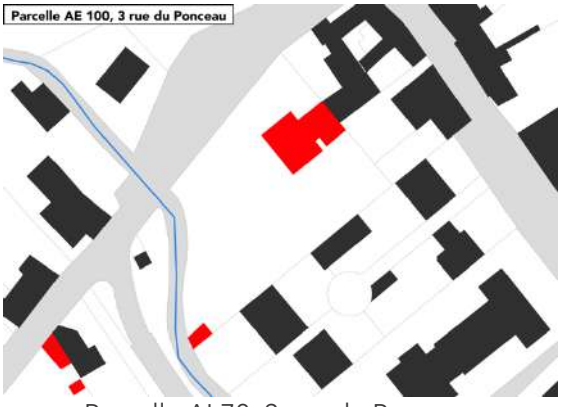
Parcelle AC 52, 29 rue Saint-Vincent



Parcelle AC 161, 33 rue Saint-Vincent



Parcelle AC 22, 9 rue d'Agnou



Parcelle AI 78, 3 rue du Ponceau



Parcelle AH 228, 15 rue d'Orléans

3.8. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour le zonage du PLU afin de renseigner la suppression d'un emplacement réservé (ER n°11) et la modification de l'objet d'un emplacement réservé (ER n°8).

Concernant l'emplacement réservé n°11, celui-ci était destiné à la création d'une voie d'accès au PLU en vigueur. La suppression de cet emplacement réservé intervient car il n'a plus d'objet et n'est plus d'actualité puisque la zone 2AU qu'il prévoyait de desservir est supprimée dans le cadre de la présente procédure.

Concernant l'emplacement réservé n°8, celui-ci était destiné à la création d'un équipement public au PLU en vigueur. La modification de cet emplacement réservé intervient afin de permettre un « aménagement de voirie et de stationnement » dans le prolongement du projet qui sera développé autour de l'OAP de la gare. La modification de l'emplacement réservé n°8 consiste ainsi simplement à mettre à jour son objet.

L'emprise de cet emplacement réservé tenant sur un espace végétalisé, cette modification s'inscrit dans une logique de préservation de la trame verte urbaine.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD suivants :

- rechercher et faciliter la création de zones de parking à proximité du centre commerçant, des équipements publics et de la gare

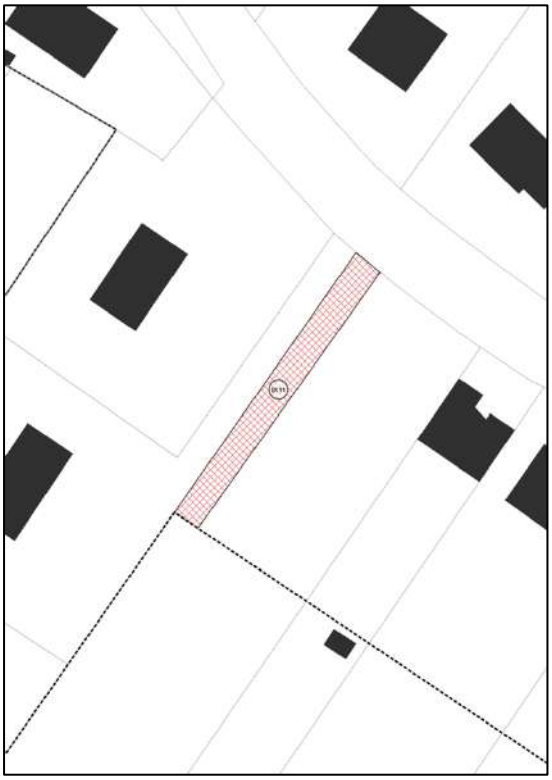
Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement graphique du PLU, la modification consiste en :

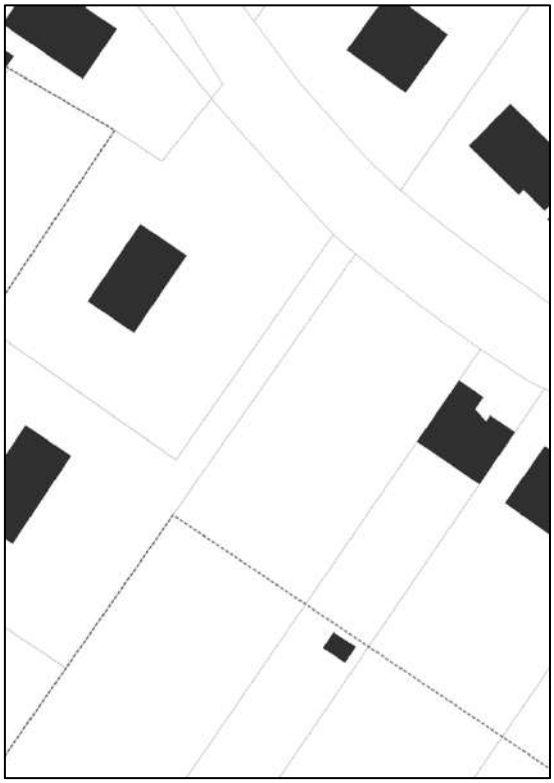
- la suppression de l'emplacement réservé n°11,
- la modification de l'objet de l'emplacement réservé n°8.

Règlement graphique (pièce n°4)

⇨ *PLU en vigueur*



⇨ *PLU modifié*



Règlement graphique (pièce n°4)

⇨ *PLU en vigueur*

N°	Désignation de l'opération	Surface	Demande d'inscription
1	AMENAGEMENT DE VOIRIE	469 m²	COMMUNE
2	AMENAGEMENT DE VOIRIE	150 m²	COMMUNE
3	AMENAGEMENT DE VOIRIE	436 m²	COMMUNE
4	AMENAGEMENT DE VOIRIE	24 m²	COMMUNE
5	AMENAGEMENT DE VOIRIE	240 m²	COMMUNE
6	CHEMIN PIETONNIER	1451 m²	COMMUNE
7	CHEMIN PIETONNIER	32 m²	COMMUNE
8	ÉQUIPEMENTS PUBLICS (ER créé sous réserve des conclusions de la DRIRE sur la pollution du site)	2103 m²	COMMUNE

9	CHEMIN PIETONNIER	412 m²	COMMUNE
10	BASSIN DE RETENTION	3890 m²	COMMUNE
11	VOIE D'ACCES	305 m²	COMMUNE
12	SUPPRIME		
13	BASSIN DE RETENTION	2812 m²	COMMUNE
14	BASSIN DE RETENTION	1462 m²	COMMUNE
15	BASSIN DE RETENTION	2625 m²	COMMUNE
16	BASSIN DE RETENTION	8760 m²	COMMUNE
17	ELARGISSEMENT DU TROTTOIR	50 m²	COMMUNE

⇨ *PLU modifié*

N°	Désignation de l'opération	Surface	Demande d'inscription
1	AMENAGEMENT DE VOIRIE	469 m²	COMMUNE
2	AMENAGEMENT DE VOIRIE	150 m²	COMMUNE
3	AMENAGEMENT DE VOIRIE	436 m²	COMMUNE
4	AMENAGEMENT DE VOIRIE	24 m²	COMMUNE
5	AMENAGEMENT DE VOIRIE	240 m²	COMMUNE
6	CHEMIN PIETONNIER	1451 m²	COMMUNE
7	CHEMIN PIETONNIER	32 m²	COMMUNE
8	~~ÉQUIPEMENTS PUBLICS~~ ~~(ER créé sous réserve des conclusions de la DRIRE sur la pollution du site)~~ AMENAGEMENT DE VOIRIE	2103 m²	COMMUNE
9	CHEMIN PIETONNIER	412 m²	COMMUNE
10	BASSIN DE RETENTION	3890 m²	COMMUNE
11	~~VOIE D'ACCES~~ SUPPRIME	~~305 m²~~	~~COMMUNE~~
12	SUPPRIME		
13	BASSIN DE RETENTION	2812 m²	COMMUNE
14	BASSIN DE RETENTION	1462 m²	COMMUNE

15	BASSIN DE RETENTION	2625 m^2	COMMUNE
16	BASSIN DE RETENTION	8760 m^2	COMMUNE
17	ELARGISSEMENT DU TROTTOIR	50 m^2	COMMUNE

4. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.1. RÈGLEMENT ÉCRIT – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour les dispositions générales du règlement écrit en fonction des évolutions du zonage et des dispositions règlementaires du règlement écrit établies dans le cadre de la présente procédure.

Il s'agit notamment de mettre à jour les informations relatives à la division du territoire en zones, aux dispositions applicables à chacune des zones, à l'application du règlement aux lotissements et au lexique. L'actualisation des dispositions générales du règlement écrit correspond à la volonté de la commune de corriger des erreurs matérielles de rédaction ou de mise en page, de rendre compatible le règlement écrit aux évolutions induites par la présente modification et notamment d'illustrer et d'expliciter davantage les définitions des termes et notions du lexique.

Cette modification répond à un objectif d'amélioration de la lisibilité et de la compréhension du règlement écrit afin d'assurer une meilleure sécurité de l'application pour les élus et administrés de la commune, mais également dans une logique de conformité règlementaire visant à assurer la compatibilité des dispositions générales du règlement avec les dispositions applicables par zone ayant évolué dans le cadre de la présente procédure.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la correction d'erreurs de rédaction ou de mise en page,
- la modification de la définition de la vocation du secteur Uc,
- la définition de la vocation du secteur U3,
- l'écriture des règles relatives au secteur Ub1 créé par la modification,
- la définition de la valeur règlementaire des orientations d'aménagement en place sur les secteurs U1, U2 et U3,
- la suppression de l'applicabilité du règlement de lotissement en sous-secteur Ucl,
- la suppression des dispositions générales relatives à la zone AU et aux secteurs 1AU et 2AU,
- la correction de la définition du secteur Ne,
- la correction de la définition du secteur Nx et du sous-secteur Nxa,
- la mention de la suppression des articles 5 et 14 du règlement en application de la loi ALUR,
- la modification des modalités d'application du règlement dans un lotissement,
- la suppression de certains termes et notions du lexique : coefficient d'occupation des sols, etc.),

- la modification de certains termes et notions du lexique : accès, alignement de voie, annexe, comble, emprise au sol, emprise publique, espaces non bâti, extension, limite séparative, maison individuelle, ouverture, pignon ou mur pignon, place de stationnement, sous-sol, voie, etc.
- l'ajout de certains termes et notions au lexique : carport, espace verts de pleine terre, garage, grille, habitat collectif, maison de ville, piscine, venelle, vue, etc.

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

Article 3 : Documents graphiques

3.1 La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- ~~zones dites « à urbaniser », dénommées AU au plan ;~~

Zone U :

- Un secteur Ub qui correspond aux extensions de part et d'autre du centre ancien.
- Un sous-secteur Ub1 correspondant au Domaine Saint-Jacques.
- Un secteur Uc qui correspond aux zones ~~pavillonnaires et de lotissements~~ de maisons individuelles.
- Un secteur U1 qui correspond à la zone urbaine de projet dite de Dadancourt. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur (en application de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme).
- Un secteur U2 qui correspond à la zone urbaine de projet dite de la Gare. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur (en application de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme).
- Un secteur U3 qui correspond à la zone urbaine de projet dite des Moussets. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur (en application de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme).

Une orientation d'aménagement a été élaborée sur chacun des secteurs U1, U2 et U3. Ces orientations d'aménagement ainsi que le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs.

~~Dans le sous secteur Ucl lotissement « Les Terrasses d'Agnou » le règlement de lotissement reste applicable, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. Si ce règlement de lotissement n'est pas reconduit par les colotis, le règlement du secteur sans l'indice « l » s'applique.~~

~~Zone AU :~~

~~Il s'agit d'une zone naturelle à urbaniser. Elle comprend :~~

- ~~Un secteur 1AU équipé et urbanisable, divisé en trois sous secteurs :~~
  - ~~1AU1 dit zone du Collège,~~

- ~~1AU2 dit zone de la Vallée d'Agnou Est,~~
- ~~1AU3 dit zone de la Vallée d'Agnou Ouest,~~

~~Une orientation d'aménagement a été élaborée pour chacun des trois sous-secteurs.~~

~~Ces orientations d'aménagement ainsi que le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces sous-secteurs.~~

- ~~Un secteur 2AU, non équipé, urbanisable qu'après une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme.~~

Zone N :

- Un secteur Ne dans lequel la construction d'équipements publics et privés est autorisée. Ce secteur est divisé en ~~6~~ 7 sous-secteurs, suivant la vocation des terrains.
- ~~Dans le sous-secteur de lotissement (Nel), le règlement du lotissement reste applicable, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. Si ce règlement de lotissement n'est pas reconduit par les colotis, le règlement du secteur Ne s'applique.~~
- Un secteur Nxa où seules les activités en rapport avec l'activité agricole sont autorisées. Dans le sous-secteur Nx~~a~~, seules les extensions des activités existantes et la construction d'annexes sont autorisées.

Article 4 : Dispositions applicables à chacune des zones

~~Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles~~ – article supprimé en application de la loi ALUR.

~~Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol~~ – article supprimé en application de la loi ALUR.

Article 13 : Application du règlement aux lotissements

Dans un lotissement, les articles ~~1 à 14~~ du règlement s'appliquent à la ou aux parties détachées (au lot ou aux lots à bâtir) comme à la partie construite conservée (lot déjà bâtie).

Article 14 : Reconstruction en cas de sinistre ou de démolition

En application de l'article L.111.15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques d'inondation en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. ~~Toutefois, la reconstruction devra être réalisée dans le respect des articles 3 à 13 des dispositions applicables aux zones urbaines.~~

Article 15 : Lexique

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à

un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) d'une longueur maximale de ~~40~~ 30 mètres qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder à la construction.

Nota : la création d'un accès nécessite une autorisation de voirie (demande à effectuer auprès des Services Techniques de la Ville).

Lorsqu'il s'agit d'une route Départementale, la demande est à effectuer auprès des services de la Direction ~~des Routes et des Transports~~ générale des infrastructures, des transports et des mobilités.

Alignement de la voie :

L'alignement de la voie est la limite matérielle, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Allège :

Partie inférieure d'un encadrement de baie qui peut être maçonnée ou vitrée. Une hauteur d'allège mesure la distance entre le sol et la partie basse de la fenêtre.

Annexe :

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal d'une emprise au sol limitée ~~maximale de 20m²~~, ~~accolée ou non~~ isolée (non accolée en aucun point) à ce dernier, et située sur une même unité foncière destinée, par exemple, au stockage des matériaux, outils et mobilier servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, de type abri de jardin, garage, abri bois, atelier... à l'exclusion de toute affectation d'habitation (ne créant pas de nouveau logement) ou d'activité (ne créant pas de nouvelle activité distincte de celle existante).

Nota : pour l'application du présent règlement, ~~un garage~~ une construction accolée à la construction principale est considérée comme une extension de la construction principale et non comme une annexe.

Carport :

Abri pour voiture non clos, composé de piliers soutenant un toit. En fonction de son implantation, le carport sera considéré comme une extension de la construction principale s'il est accolé à celle-ci en au moins un point, ou comme une annexe dans le cas contraire.

Combles :

Le comble ou les combles ~~est un étage constitué par l'espace~~ correspond au volume compris entre le plancher haut du dernier étage droit et ~~la toiture~~ le faîtage d'un bâtiment. Il peut comporter un ou plusieurs planchers intérieurs. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale d'un mètre. Ponctuellement, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour créer des effets d'architecture tels que des renfoncements pour créer un espace extérieur, des volumes secondaires sous réserve

que le pied droit n'excède pas 1,80 mètres et que le faîtage du volume secondaire ne soit pas plus haut que le faîtage du volume principal dans lequel il s'intègre.

Destinations :

L'article R123-9 du code de l'urbanisme énumère neuf destinations qui sont reprises aux articles 1 et 2 du présent règlement. Ces neuf destinations sont les suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~Pour être rattaché à une destination principale (ex : commerce), un local d'entreposage ne doit pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. A défaut, il entre dans la catégorie des entrepôts au sens de l'article R.123-9 susvisé.~~

Emprise au sol :

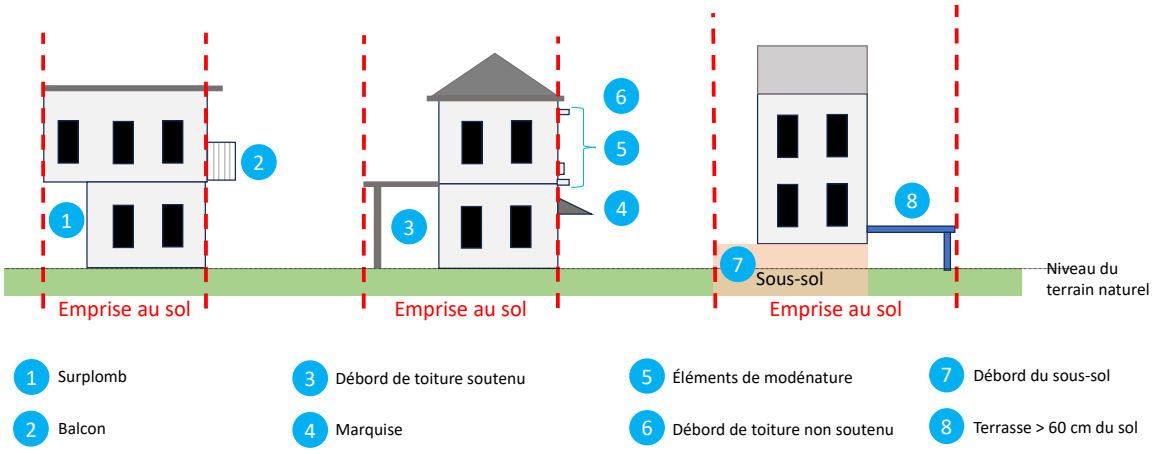
L'emprise au sol d'un bâtiment est constituée de la surface que sa base occupe sur le sol. L'emprise au sol est constituée de tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes).

Nota : les petites saillies (éléments de modénature de type débord de toiture) ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les sous-sols totalement enterrés ainsi que les balcons situés au-dessus du premier niveau ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Pour l'application du présent règlement, sont en revanche prises en considération dans le calcul de l'emprise au sol les terrasses surélevées c'est-à-dire situées en totalité ou en partie à une hauteur supérieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel.

Schéma explicatif



Emprise publique :

Sont considérées comme « emprises publiques » les voies et espaces publics ouverts au public.

Nota : lorsque l'emprise publique est essentiellement constituée d'une voie ouverte à la circulation automobile ou d'une une place publique, ce sont les prescriptions de l'article 6 qui s'appliquent par

rapport à cette emprise publique. Lorsque l'emprise publique est essentiellement constituée d'une piste cyclable ou d'une venelle sont les prescriptions d'implantation de l'article 7 qui s'appliquent par rapport à cette emprise publique.

Espace non bâti – espaces libres :

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface...

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction.

Espaces verts de pleine terre :

Espaces libres perméables permettant la libre infiltration des eaux pluviales et composés exclusivement en surface de végétation et en sous-sol de terre végétale ou rocheuse, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre).

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface d'emprise au sol et/ou du volume de la construction existante significativement inférieure à celles de la construction existante. L'extension est de même usage que la construction principale.

Nota : pour l'application du présent règlement, ~~un garage accolé~~ une construction accolée à la construction principale est considérée comme une extension de la construction principale et non comme une annexe.

Garage :

Abri généralement clos, destiné à recevoir le stationnement de véhicules.

Grille :

Barreaudage vertical, métallique et ajouré.

Habitat collectif :

Construction comprenant au moins 2 logements ayant une entrée ou un hall d'entrée commun.

Limite séparative :

~~Limite de propriété qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.~~

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété à l'exception des limites par rapport aux voies et emprises publiques (se reporter à la définition de

l'alignement). Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement*), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

Maison individuelle :

~~Bâtiment~~ Construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement non accolé à une autre construction à usage d'habitation.

Maison de ville :

Construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement accolé à au moins une autre construction à usage d'habitation.

Ouverture :

Constitue une ouverture les fenêtres, les portes, les lucarnes, les fenêtres de toit, les vitrages fixes ou ouvrants, translucides ou non, etc. en façade et en toiture. Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de son article 7, ~~ne sont pas être considérées comme ouverture~~ seules les façades traitées en pavés de verre translucide ou les châssis fixes équipés d'un vitrage translucide de petite dimension (L40cmxH60cm) ~~. Les ouvertures situées en toiture~~ et fenêtres de toit situées à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ne sont pas considérées comme des ouvertures.

Piscine :

Emprise au sol composée du bassin artificiel, étanche, rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement et des installations qui l'entourent (margelle, pavage et clôture). On distingue :

- Les piscines « non couvertes » : piscine sans couverture ou dont la couverture est inférieure à une hauteur de 1,80m au point le plus haut.
- Les piscine « couvertes » : piscine composée d'une couverture strictement supérieure à une hauteur de 1,80m. Elles sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

Pignon ou mur pignon :

Façade latérale de longueur inférieure à la façade principale sur rue.

Place de stationnement :

Les places de stationnement doivent être aménagées devant la construction (entre la voie de desserte et la construction), sur le côté de la construction, dans la construction ou sous la construction et en aucun cas derrière la construction (dans le jardin).

~~L'aire d'évolution et le stationnement d'un véhicule nécessitent environ 25 m².~~ Les places de stationnement doivent être fonctionnelles.

Les places commandées sont interdites.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans la mesure du possible, être perméables ~~de telle façon que~~ ou que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain. L'emprise des accès sur le domaine public devra être localisée et dimensionnée pour assurer correctement les manœuvres des véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles et à dégager des distances de visibilité suffisantes au droit de l'accès à la voie ouverte à la circulation publique.

A titre d'information, dans les bâtiments, les places devront être conformes à la norme NF P 91 120

Sous-sol :

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, enterrée au moins aux 3⁄4 par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

En zone d'affleurement de la nappe de la craie, il est autorisé, pour les besoins d'une construction, de creuser en dessous du niveau du terrain naturel, quelle que soit son affectation, seulement à condition que le sol du sous-sol soit rendu étanche par la création d'une dalle béton.

Venelle :

Petite voie étroite interdite à la circulation automobile.

Voie et emprise publique :

Est considérée comme voie tout espace carrossable existant ou à créer dans le cadre d'un projet et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules et desservant plusieurs terrains

Entrent dans la définition de la voie, les voies ouvertes à la circulation automobile, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables et venelles à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

Nota : lorsque l'emprise publique est essentiellement constituée d'une piste cyclable ou d'une venelle ce sont les prescriptions d'implantation de l'article 7 qui s'appliquent par rapport à cette emprise publique.

~~**Voie carrossable :**~~

~~Pour l'application du présent règlement, est considérée comme carrossable, toute voie publique ou privée ouverte à la circulation du public existante ou à créer dans le cadre d'un projet d'au moins~~

~~3.50 m de large (bande de roulement et accotements), goudronnée et pourvue de signalisation routière.~~

Vue :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les baies vitrées
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit dont l'allège est située à moins de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture).

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit sous le niveau du terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à au moins 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture) ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

4.2. RÈGLEMENT ÉCRIT – CHAPEAU DE LA ZONE ET ARTICLE 2

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de :

- compléter l'article le chapeau de la zone qui présente la vocation de la zone et les secteurs qu'elle comporte, il s'agit de tenir compte de la création d'un nouveau secteur dénommé « U3 » correspondant au secteur de projet des Moussets faisant l'objet d'une OAP ;
- compléter l'article 2 de la zone Urbanisée en précisant que les secteurs U1, U2 et U3 sont concernés par des OAP valant règlement et que leur urbanisation est conditionnée au respect des objectifs de chacune des OAP.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- l'ajout d'un paragraphe relatif au secteur U3 dans la vocation de la zone ;
- l'ajout d'une mention précisant l'existence d'OAP sur les secteurs U1, U2 et U3 à l'article 2 de la zone Urbanisée.

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

ZONE URBANISÉE

Vocation de la zone :

La zone U est une zone urbaine.

Elle comporte :

- Un secteur Ua qui correspond au centre ancien.

- …
- Un sous-secteur Ub1 qui correspond au Domaine Saint-Jacques.
- Un secteur U1 qui correspond à la zone urbaine de projet dite de Dadancourt. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.
- Un secteur U2 qui correspond à la zone urbaine de projet dite de la Gare. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.
- Un secteur U3 qui correspond à la zone urbaine de projet dite des Moussets. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.

…

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Secteurs U1, U2 et U3 :

~~L'aménagement n'est pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, mais il devra respecter l'orientation d'aménagement conçue sur ce secteur.~~

L'aménagement de ces trois secteurs est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble déclinée en plusieurs phases de réalisation et règlementé par les OAP, respectivement « Dadancourt », la « Gare » et les « Moussets ».

~~Secteur U2 :~~

~~L'aménagement est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.~~

4.3. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 3

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de :

- mettre à jour l'article 3 du règlement écrit pour une meilleure prise en compte des enjeux de développement durable et notamment la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ;
- apporter une précision d'application de la règle concernant l'obligation d'aménagement des voies privées en impasse.

Pour cela, les règlements applicables aux zones U sont ajustés de façon à :

- encourager la perméabilité des revêtements des voies d'accès,
- préciser les principes d'aménagement des voies privées terminant en impasse.

Cette modification s'inscrit dans un objectif de :

- limitation de la multiplication des accès aux constructions,
- amélioration de la sécurité et des conditions de circulation au sein des secteurs résidentiels,
- limitation de l'imperméabilisation des sols.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- l'ajout de dispositions règlementaires à l'article 3 de la zone U (voir éléments ajoutés en vert soulignés en page suivante.

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage adaptée aux engins de secours, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique et notamment des distances de visibilité recommandées sur la voirie.
- Les voies d'accès seront préférentiellement aménagées avec des revêtements et matériaux perméables aux eaux de pluie.
- Sont interdits, hors zone UX, la création d'un deuxième accès à l'unité foncière sauf si elle donne sur deux voies ou comprend un immeuble d'habitat collectif.

Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour sans avoir à réaliser de manœuvres excessives.

4.4. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 4

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour l'article 4 du règlement écrit relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics. Il s'agit notamment de renforcer les dispositions règlementaires en faveur de la gestion des eaux pluviales à la parcelle en définissant des règles générales et des cas dérogatoires.

Pour cela, les dispositions applicables aux zones U sont ajustées de façon à :

- favoriser la conservation des eaux pluviales sur la parcelle,
- proscrire les rejets des eaux pluviales dans les réseaux publics.

Cette modification s'inscrit dans un objectif de :

- maîtrise et amélioration de la gestion de proximité des eaux pluviales,
- limitation de l'imperméabilisation des sols,
- préservation de la ressource en eau et de sa qualité écologique et de prévention des risques d'inondation et de ruissellement,
- déversement des effluents dans le milieu naturel et de pollutions des milieux récepteurs.

Favoriser l'infiltration et la rétention des eaux pluviales à la parcelle participe également à maîtriser les pics de pluviométrie, à diminuer la quantité d'eau rejetée dans les réseaux publics, à favoriser le renouvellement des nappes phréatiques ou encore à développer la présence du végétal dans le cycle de l'eau (végétalisation des espaces bâtis, revêtements drainants, espaces de pleine terre, etc.).

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la modification des dispositions règlementaires de l'article 4 applicables à la zone U.

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE

Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux pluviales

- Quelle que soit la taille du terrain, les eaux pluviales devront être conservées sur la parcelle, sauf en raison d'une impossibilité technique dûment justifiée (notamment par exemple par une étude de perméabilité démontrant le caractère imperméable du sol naturel et du sous-sol).

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 1l/s/ha et qualitativement conforme à minima aux objectifs du SAGE de la Mauldre et autres règlementations et à maxima aux objectifs fixés par la Directive européenne Cadre sur l'Eau.

- Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

- En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires et conformément au zonage pluvial, le débit de ruissellement généré doit être limité à 1l/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou toute construction, qu'elle concerne un terrain aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

- ~~Au sein des zones identifiées à risque vis-à-vis de l'érosion des terres (se reporter aux cartes en annexes du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU), quelle que soit la taille du terrain, les eaux pluviales devront être conservées sur la parcelle. Leur rejet au réseau unitaire est interdit.~~

…

4.5. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 5

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de supprimer l'article 5 du règlement écrit relatif à la superficie minimale des terrains constructibles. Pour cela, les règlements applicables aux zones U, AU, A et N sont ajustés de façon à indiquer la suppression dudit article et de ses dispositions règlementaires en adéquation avec la loi ALUR.

Cette modification s'inscrit en application de la loi ALUR et dans l'objectif de densification de l'urbanisation visant à optimiser et accroître les possibilités de construire des parcelles encore non construites ainsi qu'à favoriser le renouvellement des tissus urbains, notamment en matière d'emprise au sol, de hauteur, de gabarit, de volume et d'implantations des constructions.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la suppression des dispositions règlementaires de l'article 5 applicables aux zones U, A et N

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé en application de la loi ALUR.

~~Tout terrain non bâti, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de~~

~~Secteurs Ua, Ub, Ud, Uh, Ux, U1 et U2 : Sans objet.~~

~~Secteur Uc : 800 m².~~

~~Secteur Ue : 1800 m².~~

~~En cas de division, de lotissements ou d'opérations groupées, les surfaces minimales devront être respectées. Dans le cas de constructions de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété, la superficie du terrain doit être égale au moins à n fois la surface minimale, n étant le nombre de bâtiments à usage d'habitations édifiés sur un terrain.~~

~~Pour toute la zone, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de parcelles ou de changements de destination d'un bâtiment.~~

~~Exception :~~

~~Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privé d'intérêt général.~~

V. ZONE AGRICOLE

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé en application de la loi ALUR.

- ~~En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.~~
- ~~Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.~~

~~Exception :~~

~~Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privé d'intérêt général.~~

VI.ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé en application de la loi ALUR.

~~Secteurs Ne et Nx :~~

~~En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.~~

~~Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.~~

~~Exception :~~

~~Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.~~

4.6. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 6

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour l'article 6 du règlement écrit relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

D'une part, dans un objectif de clarté de l'application de la règle, la modification vise à préciser que les dispositions s'appliquent aux voies existantes. Les voies nouvelles ne pouvant générer de nouveaux droits à construire.

D'autre part, il s'agit de préciser ou d'ajuster les modalités d'alignement ou de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques selon les vocations et les caractéristiques des tissus urbains des secteurs de la zone :

- Dans le sous-secteur Ub1 : il s'agit de préserver les arrières de parcelles et les cœurs d'ilots ;
- Dans le secteur Ud : permettre une plus grande diversité des possibilités d'implantation des nouvelles constructions notamment en leur permettant de s'adapter aux contextes urbains existants en privilégiant la qualité de l'insertion urbaine et paysagère ;
- Dans les secteurs d'OAP : permettre des implantations selon des principes d'ordonnancement qualitatifs en excluant l'application du règlement dans les secteurs OAP au bénéfice des objectifs d'aménagement fixés par les OAP.

Enfin, il s'agit de compléter les cas d'exceptions à la règle pour les équipements d'intérêt général notamment afin de permettre aux équipements dépendants de contraintes techniques (raccordements aux réseaux par exemple) de ne pas subir de contraintes constructives trop importantes.

Les objectifs de la modification visent : à préserver la composition de fronts bâtis continus le long des voies et emprise publiques, à permettre un ordonnancement régulier des façades et à assurer une greffe cohérente du nouveau bâti à l'urbanisation existante, le tout dans une logique de densification de l'espace, d'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions et de préservation de la morphologie du tissu urbain et des continuités visuelles.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la modification des dispositions règlementaires de l'article 6 applicables à la zone U

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~Le terme « voie » désigne l'ensemble des voies carrossables publiques ou privées ouvertes au public.~~

Secteur Ua :

à l'alignement ~~ou futur~~ de la voie existante ou suivant l'alignement dominant des bâtiments par rapport à la voie existante.

Secteur Ub

suivant l'alignement dominant des bâtiments par rapport à la voie existante, avec un recul maximal de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existante.

Sous-secteur Ub1 :

avec un recul maximal de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existante.

Secteur Uc

suivant l'alignement dominant des bâtiments par rapport à la voie existante, avec un recul maximal de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existante.

Secteur Ud :

à l'alignement de la voie existante,
ou suivant l'alignement des façades principales des constructions avoisinantes,
ou avec un recul maximal de 10 mètres comptés à partir de l'alignement existant,
En cas de retrait la continuité visuelle de la rue est assurée en limite de voie et emprise publique par un bâtiment annexe et/ou un mur de clôture respectant les prescriptions de l'article 11.

Secteur U1, U2 et U3 :

~~À l'alignement de la voie. Cependant un recul de 3 mètres maximum comptés à partir de l'alignement de la voie est autorisé.~~

Avec un recul minimal de 1 mètre compté à partir de l'alignement existant de la voie.

~~Secteur U2 :~~

~~À l'alignement de la voie ou avec un recul maximal de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.~~

Exceptions :

- Des implantions différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

4.7. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 7

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour l'article 7 du règlement écrit relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il s'agit :

- De compléter l'écriture de l'article par l'ajout des dispositions relatives au sous-secteur Ub1 créé par la modification,
- De modifier les règles spécifiques prévues pour les secteurs de projet urbain modifiés par la présente modification,
- D'introduire la notion de « vue » plus précise que celle « d'ouverture » et permettant une meilleure adaptation des règles aux possibilités de construction dans les tissus anciens tout en préservant les conditions d'intimité et de qualité de vie pour les habitants ;
- De préciser la règle par rapport aux piscines qui sont plus présentes qu'à l'époque de l'écriture du PLU ;
- De préciser les modalités de dérogation à la règle pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle.

Pour cela, les règlements applicables aux zones U sont ajustés de façon à :

- remplacer la notion d'ouverture par la notion de vue pour l'application de la règle relative à la marge de recul des constructions en secteurs Ua, Ub, Uc, Ud et Ue,
- contraindre l'implantation de piscines sur limites,
- expliciter davantage la notion de non-aggravation de la règle pour les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas la règle.

Cette modification participe également à garantir des conditions d'habitabilité satisfaisantes aux occupants en matière d'éclairement ou d'ensoleillement des constructions, à limiter les îlots de chaleur et à assurer une greffe cohérente du nouveau bâti à l'urbanisation existante.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la modification des dispositions règlementaires de l'article 7 applicables à la zone U

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteurs Ua, Ub, Ub1, Ud, ~~U1 et U2~~ :

En limites séparatives ou avec une marge de recul minimale de 4 mètres.

Cette marge de recul est ramenée à 2,5 mètres pour les parties ne comportant pas ~~d'ouvertures~~ de vue ou les parties (toilettes, salles de bain, celliers et garages) équipées d'un vitrage translucide.

Secteurs Uc et Ue :

A 8 mètres minimum ou à 2,5 mètres minimum pour les parties ne comportant pas ~~d'ouvertures~~ de vue ou les parties (toilettes, salles de bain, celliers et garages) équipées d'un vitrage translucide.

Les annexes ne peuvent être construites en limite séparatives que si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage.

Secteurs U1, U2 et U3 :

Avec une marge de recul minimale de 4 mètres.

Cette marge de recul est ramenée à 2,5 mètres pour les parties ne comportant pas de vues ou les parties (toilettes, salles de bain et celliers) équipées d'un vitrage translucide.

Dans toute la zone :

Les éléments de construction (rampes, débords de toiture, auvents, etc.) ne sont pas soumis aux retraits ci-dessus.

Les piscines (margelle comprise) doivent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de 6 mètres par rapport à la limite de fond de jardin.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas la règle sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-respect de la règle (c'est-à-dire de ne pas amoindrir la marge de recul existante par rapport à la limite séparative).

L'isolation par l'extérieur des constructions même non conformes est autorisée dans la marge de recul.

4.8. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 8

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour l'article 8 du règlement écrit relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Il s'agit :

- De compléter l'écriture de l'article par l'ajout des dispositions relatives au sous-secteur Ub1 créé par la modification,
- De modifier les règles spécifiques prévues pour les secteurs de projet urbain modifiés par la présente modification,

Pour cela, les règlements applicables aux zones U sont ajustés de façon à :

- Définir les dispositions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété au sein du sous-secteur Ub1,
- De préciser que les secteurs de projet urbain ne sont pas réglementés en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Cette modification participe également à garantir des conditions d'habitabilité satisfaisantes aux occupants en matière d'éclairement ou d'ensoleillement des constructions, à limiter les îlots de chaleur et à assurer une greffe cohérente du nouveau bâti à l'urbanisation existante.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la modification des dispositions règlementaires de l'article 8 applicables à la zone U

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteurs Ua, Ud, Uh, ~~U1 et U2~~

Sans objet.

Sous-secteur Ub1 :

Les bâtiments non contigus doivent être distants d'au moins 4 mètres en tout point des deux constructions. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2,5 mètres dans le cas de murs aveugles.

Secteurs U1, U2 et U3 :

Sans objet.

4.9. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 9

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour l'article 9 du règlement écrit relatif à l'emprise au sol des constructions.

Il s'agit notamment de règlementer ou d'ajuster les modalités d'emprise au sol dans les secteurs d'habitat. Pour cela, le règlement applicable à la zone U est ajusté de façon à concentrer principalement la densification de l'urbanisation dans les secteurs de projets urbains U1, U2 et U3 et à renaturer la ville dans les secteurs Ua, Ud et Uh.

Cette modification s'inscrit dans un objectif de maîtrise de l'artificialisation des sols. Les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions participent également à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser les espaces de pleine terre végétalisés au sein des espaces bâtis.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la modification des dispositions règlementaires de l'article 9 applicables à la zone U

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE

Article 9 : emprise au sol des constructions

Secteurs Ua, Ud et Uh :

~~Non réglementée~~

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Sous-secteur Ub1 :

L'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain.

Secteurs U1, U2 et U3 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

4.10. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 10

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour l'article 10 du règlement écrit relatif à hauteur maximale des constructions.

Il s'agit de règlementer ou d'ajuster les dispositions relatives à la hauteur des constructions dans les secteurs d'habitat et de projets urbains pour favoriser le respect de la composition urbaine, architecturale et la topographie des sites dans lesquels prennent place les tissus urbains.

Pour cela, le règlement applicable à la zone U est ajusté de façon à clarifier la hauteur des constructions en secteurs Ua et Ud et de favoriser une diversification des hauteurs dans les secteurs U1, U2 et U3.

Cette modification s'inscrit dans un objectif de préservation de l'épannelage et de l'harmonisation des hauteurs de bâtiments dans les tissus anciens, de diversification des morphologies urbaines et des typologies d'habitat et de valorisation de la silhouette et des vues sur paysage bâti et naturel. Cette modification participe également à assurer la continuité urbaine des volumétries et gabarits entre les constructions existantes et nouvelles et à préserver la cohérence architecturale des formes urbaines.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la modification des dispositions règlementaires de l'article 10 applicables à la zone U

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur ne doit pas excéder :

Secteurs Ua, Ud :

RDC + ~~2~~ 1 + combles et s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments de la rue.

Secteur Ub ~~et U1~~ :

RDC + 1 + combles et s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments de la rue.

Secteur U1 :

R+2+C pour les petits collectifs et R+1+C pour les maisons de ville.

Secteur U2 :

~~RDC + combles, au niveau de la route d'Herbeville.~~

R + 1+ combles, au niveau de la rue d'Herbeville.

Secteur U3 :

R + 1 + combles par rapport au niveau naturel du terrain sur la partie gauche du secteur.

Sur la partie droite du secteur, R+1+C pour les maisons de ville en bordure du chemin des Moussets et RDC + combles pour les maisons individuelles en bordure de la RD45.

4.11. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 11

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour l'article 11 du règlement écrit relatif à l'aspect extérieur des constructions. Il s'agit d'ajuster les dispositions règlementaires relatives aux volumes, aux toitures, aux façades, aux ouvertures et percements de façade, aux accessoires de façades et façades commerciales et aux clôtures.

Pour cela, les règlements applicables au la zone U sont ajustés de façon à :

- Prévoir des dispositions d'exception pour les vérandas,
- Préciser les dispositions relatives au percement des toitures par des lucarnes, afin d'assurer la qualité des paysages de toiture de la commune ;
- Prévoir un dispositif pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de façon à assurer l'harmonie et la qualité des paysages urbains ;
- Préciser les modalités de revêtement des façades et pignons,
- Étoffer les dispositions relatives à l'intégration paysagère des édicules, gaines, ouvrages techniques et conduits de cheminée,
- Préciser les dispositions relatives aux clôtures sur voie et aux clôtures mitoyennes en secteur Ud.

Cette modification s'inscrit dans une logique de conservation et mise en valeur de l'harmonie du cadre urbain. L'adaptation des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions vise également à assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère et la sauvegarde des ensembles urbains. L'objectif des modifications apportées aux dispositions de cet article participe à limiter l'uniformisation des constructions, à favoriser la cohérence architecturale entre les constructions nouvelles et existantes et à préserver le caractère des sites et paysages dans lesquels les constructions s'intègrent.

Cette modification participe également à favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions dans un objectif de développement de l'utilisation des énergies renouvelables par des règles d'intégration des panneaux solaires.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la modification des dispositions règlementaires de l'article 11 applicables à la zone U

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE

Article 11 : aspect extérieur des constructions

Secteurs Ub, Uc, Ue, ~~U1, U2~~ et sous-secteur Ub1

Les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux projets d'architecture contemporaine de qualité et qui s'intègrent dans leur environnement.

Secteurs U1, U2 et U3 :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas. L'aspect extérieur des constructions est règlementé par les OAP, respectivement de « Dadancourt », de la « Gare » et des « Moussets ».

2. LES VOLUMES

Dans l'ensemble de la zone, les vérandas ne sont autorisées qu'à la condition que la couleur de la véranda s'harmonise avec les couleurs des menuiseries existantes ~~que dans les conditions suivantes~~

- ~~Largeur inférieure à la moitié de la largeur de la maison ;~~
- ~~Longueur inférieure au 2/3 de la longueur de la maison ;~~

3. LES TOITURES

Pour les linéaires de toiture inférieurs à 15 mètres de long, l'encombrement des lucarnes et/ou des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du ~~quart~~ tiers de la longueur du toit sur lequel ils s'inscrivent et devront se situer sur une seule et même ligne horizontale dans ~~la moitié inférieure~~ les deux tiers inférieurs de la couverture.

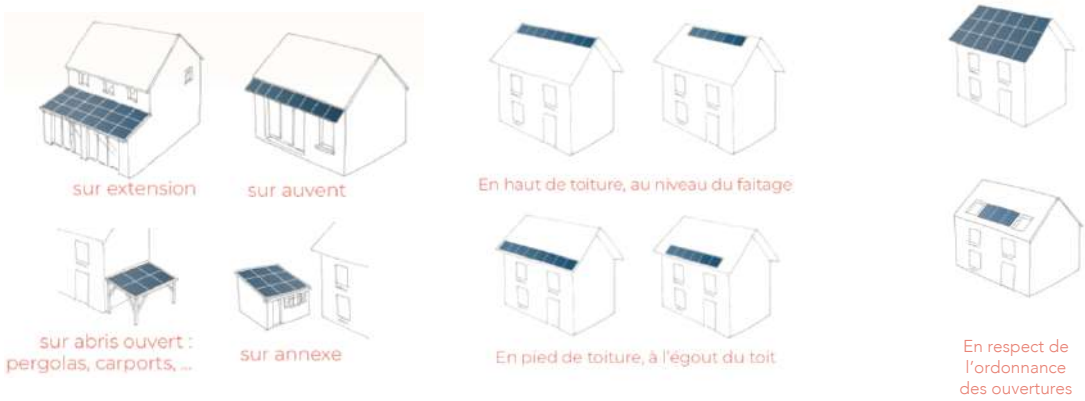
Pour les linéaires de toiture égaux ou supérieurs à 15 mètres de long, l'encombrement des lucarnes et/ou des fenêtres de toit ne pourra excéder plus de la moitié de la longueur du toit sur lequel ils s'inscrivent et devront se situer, côté rue, sur une seule et même ligne horizontale (en cas de création d'un deuxième plancher habitable dans le volume des combles), côté jardin, sur une ou deux lignes horizontales, dans les deux tiers inférieurs de la couverture. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

(…)

~~Sauf impossibilité technique, les panneaux solaires ne seront pas visibles de la voie publique ou privée d'usage public.~~

Les panneaux solaires s'implanteront obligatoirement en toiture. Les panneaux solaires fixés sur les murs pignons ou posés au sol sont interdits. Ils devront s'intégrer harmonieusement dans la construction. Les panneaux visibles depuis l'espace publique seront de préférence de la même couleur que la toiture.

Les panneaux solaires formeront une seule ligne horizontale ou une forme géométrique simple (de préférence rectangulaire ou à défaut de forme carré). Ils seront prioritairement implantés sur les toitures des constructions secondaires : annexes, garages, auvents... A défaut, ils seront implantés sur la toiture de la construction principale au-dessus de la gouttière. En cas d'impossibilité liée au dessin de la façade (présence d'un ou de plusieurs châssis de toit par exemple), ils seront implantés sous le faîtage. Dans tous les cas, la forme et l'implantation des panneaux devront composer avec l'architecture existante et respecter son équilibre.



CONSTRUCTIONS NEUVES

Secteurs Ua et Ud :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation d'une part, et leurs annexes isolées supérieures à 12 m^2, d'autre part, les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45° (hors vérandas). Le faitage principal sera parallèle à la longueur du bâtiment. Les couvertures seront de teinte rouge brun nuancé et obligatoirement réalisées selon la localisation géographique du projet :

DISPOSITIONS COMMUNES

Secteurs Ua, Ud, U1, U2 et U3 :

Les fenêtres de toit ou verrières sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans la pente du toit, sans aucun relief et qu'elles soient plus hautes que larges.

La règle de l'axialité verticale des nouvelles lucarnes et fenêtres de toit, par rapport aux baies ou parties pleines du niveau inférieur, est de rigueur.

Secteurs Ub, Uc, Ue, ~~U1 et U2~~ et sous-secteur Ub1 :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation d'une part, et leurs annexes isolées supérieures à 12 m^2, d'autre part, les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°. Le faitage principal sera parallèle à la longueur du bâtiment. Les toitures sont à deux pans principaux de forme régulière et simple, sans débordement sur les pignons.

Les couvertures seront, de préférence, de teinte rouge brun nuancé et réalisées en tuiles plates

traditionnelles minimum 65/m², ou en tuiles mécaniques à pureau plat petit moule minimum 20/m².

Les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées aux habitations), lestoitures terrasses et les chiens assis sont interdits.

Exceptions

Les vérandas et les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou privés d'intérêt général ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessus.

4. LES FAÇADES ET PIGNONS

Les enduits de finition seront ~~de préférence~~ grattés fins ou lissés. Les enduits de ciment sont interdits. Pour les teintes des enduits extérieurs, une palette de couleurs est consultable en Mairie.

Sont interdits :

- les imitations peintes de matériaux (fausse pierre, faux bois, etc.),
- les incrustations ponctuelles de pierres et de briques apparentes dans les murs enduits,
- les ravalements de couleur blanche, sauf pour les modénatures, et de couleur vive.

En règle générale, les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée d'usage public, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uh, U1, U2 et U3 :

Les façades des constructions sur les voies publiques ou privées d'usage public devront être percées de baies.

Les façades enduites seront d'une teinte unique. Les sous-bassement pourront être d'une teinte différente. Les modénatures seront de même teinte un à deux tons plus clairs ou de couleur blanche.

5. LES OUVERTURES ET PERCEMENTS DE FAÇADE

Secteurs Ub,Uc, U1, U2 (Côté route d'Herbeville), U3 et sous-secteur Ub1

Les baies seront de préférence plus hautes que larges. En cas de réhabilitation, les baies conformes à l'architecture du bâtiment devront être conservées en l'état : elles ne seront ni élargies, ni rétrécies, ni rehaussées. Les baies qui auraient été altérées retrouveront leur proportion originelle.

L'axialité verticale des ouvertures, par rapport aux baies ou aux parties pleines du niveau inférieur, est conseillée, ainsi que les fenêtres ouvrant à la française, à deux ouvrants.

Secteurs Ub,Uc, Ue, Uh, Ux, ~~U1 et U2~~ et sous-secteur Ub1

Les volets roulants seront compris dans l'épaisseur du tableau. Les caissons de volets roulants doivent s'inscrire dans l'épaisseur du linteau, sans saillie sur la façade pour les constructions neuves.

6. ACCESSOIRES DE FAÇADES – FAÇADES COMMERCIALES

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

Le conduit de cheminée doit être intégré à la construction et obligatoire accompagné d'un coffret.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture ou en pignon (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique ainsi que leur installation en hauteur visible depuis les espaces publics.

Secteurs Ua, Ud, ~~U1 et U2 :~~

Les gouttières seront d'un tracé horizontal et continu, et se trouveront au-dessus de la corniche. Les descentes d'eaux pluviales se situeront si possible aux limites séparatives de façade et se raccorderont au chêneau ou à la gouttière, en évitant au maximum les coudes et les tracés sinueux.

7. LES CLÔTURES

Secteurs Ua, Ud, ~~U1 et U2 :~~

Les clôtures sur rue doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une unité avec les clôtures avoisinantes.

Secteur Ua ~~et Ud~~

La clôture sera constituée d'un mur de maçonnerie plein et enduit sur toute sa hauteur et devra assurer la continuité du front bâti.

Sous-secteur Ub1 :

Les clôtures sur voie et entre la voie et la façade principale de la construction sont interdites.

Secteur Ud :

1) Clôtures sur voie

La clôture sera constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre enduit sur toute sa hauteur qui assurera la continuité du front bâti. Ce muret sera surélevé d'un barreaudage verticale ajouré, doublé d'une haie. La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres de haut.

2) Clôtures mitoyennes

Une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres de haut.

Secteurs Ub, Uc et Ue :

1) Clôtures sur voie

- soit un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture en harmonie avec les façades des constructions, surmonté ou non d'une grille ou de lames verticales ou horizontales enchâssées dans un cadre ajourées ou non en cohérence avec le modèle de portail et de portillon, doublé impérativement d'une haie végétale. La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres de haut.
- soit une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres de haut. En cas de pose d'un grillage plastifié vert, un muretd'une hauteur n'excédant pas 20 cm sera toléré à sa base.

Dans tous les cas, la couleur sera uniforme et en harmonie avec les teintes et tonalités duvoisinage, le blanc étant proscrit.

4.12. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 12

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour l'article 12 du règlement écrit relatif au stationnement. Il s'agit de mettre à jour les dispositions règlementaires relatives au stationnement afin qu'elles soient mieux adaptées aux besoins des habitants de la commune et aux volontés de la municipalité. Pour cela, le règlement applicable à la zone U est ajusté de façon à :

- élargir les possibilités en matière de dimensions des stationnements selon leur configuration,
- suggérer la création d'une cave ou cellier par logement pour toute construction d'immeuble d'habitat collectif,
- préciser et spécifier l'organisation et les capacités de stationnement selon les typologies d'habitats (individuel ou collectif),
- règlementer les modalités de stationnement en cas de division de logements existants.

Cette modification s'inscrit dans une logique d'adaptation des capacités de stationnement en fonction de la qualité de la desserte et de la densification de l'urbanisation. Elle participe également à favoriser une organisation adaptée des stationnements hors des voies publiques vis-à-vis des surfaces de plancher générées par les constructions. La maîtrise du stationnement suggère également une meilleure maîtrise de l'usage des véhicules motorisés, le développement des mobilités alternatives ou encore la réinterprétation des usages de l'espace. Une gestion maîtrisée et régulée de l'offre en stationnement peut par ailleurs contribuer à une meilleure gestion de la circulation automobile.

Le PDUIF précise que, pour les bâtiments d'habitation, le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune. À Maule, le taux de motorisation des ménages en 2020 s'élevait à 1,69 voitures par ménage, soit au maximum 2,54 places exigibles par logement et soit au maximum 1 place exigible par 36,6 m^2 de surface de plancher.

Justification des dispositions visant le stationnement et de leur compatibilité avec le PDUIF :

Le PDUIF préconise ainsi que les règlements de zone des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune.

De plus, à moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet », il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.

Étape 1 : calculer le taux de motorisation des ménages (données INSEE 2020)

[ménages avec 1 voiture + (ménages multimotorisés x nombre moyen de voitures de ces ménages)] / nombre total de ménages (incluant les ménages ne possédant pas de véhicule)

= [954 + (1 148 x nombre moyen de voitures de ces ménages)] / 2 254
= [954 + (1 148 x 2,2*)] / 2 054
= (954 + 2 526) / 2 054
= 1,69

2,2* : ratio prévu par le PDUIF pour les communes de situées en « Agglomération des pôles de centralité»

Étape 2 : déterminer les exigences de réalisation de places de stationnement que le PDUIF recommande de ne pas dépasser

Nombre maximum de places exigibles par logement
= taux de motorisation x 1,5
= 1,69 x 1,5
= 2,54

Étape 3 : convertir le nombre de places par logement en un nombre d place en fonction de la surface de plancher

La recommandation du PDUIF étant exprimée en places de stationnement par logement, sa traduction en places de stationnement par surface de plancher, une unité plus simple à manipuler lors de l'instruction des permis de construire, oblige à utiliser une hypothèse de taille moyenne des logements dans le périmètre des PLU. À titre indicatif, on observe les valeurs moyennes suivantes en Ile-de-France.

Découpage morphologique	Surface moyenne d'un logement neuf en 2011
Paris	54 m²
Cœur de métropole	71 m²
Agglomération centrale	77 m²
Agglomération des pôles de centralité	93 m²
Bourgs, villages et hameaux	115 m²

Nombre maximum de places exigibles par surface de plancher pour les logements
2,54 places / logement de 93 m^2
1 place / 36,6 m^2

Le PLU en vigueur prévoit :

- 1 place par logement (Ua, Ud, Uh) -> 1 place / 93 m2 = 1 place / 93 m^2
- 2 places par logement (Ub, Uc, Ue, U1, U2) -> 2 places / 93 m2 = 1 place / 46 m^2

⇨ la norme prévue par le PLU en vigueur est compatible avec le PDUIF

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la modification des dispositions règlementaires de l'article 12 applicables à la zone U

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE

Article 12 : stationnement

La dimension des places de stationnement en bataille est définie comme suit :

- Largeur : 2.50 m
- Longueur : 5.00 m

Des dimensions différentes pourront être admises en fonction de la configuration du parking ou de l'aire de stationnement sous réserve du caractère fonctionnelle des allées et des places de stationnement.

Pour les parkings en sous-sol ou intégrés au bâti, la largeur de la voie de circulation sera de 5,50 mètres minimum.

Pour toute construction d'immeuble d'habitat collectif, il sera exigé la création d'une cave ou d'un cellier sur pallier d'à minima 4m^2 par logement.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

Secteurs Ua et Ud :

- Habitat individuel : 2 places par logement et au-delà de 200 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher. Au moins une de ces places doit être couverte ou intégrée à la construction.
- Habitat collectif : 2 places par logement et 1 place visiteur pour 4 logements (arrondie à l'excès).

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues à raison de 2 m^2 par logement pour les logements collectifs.

Les règles de stationnement ci-dessus, à l'exception de l'aménagement des places à l'intérieur de la construction, doivent être respectées pour chaque logement créé.

Secteur Uh :

~~1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.~~

2 places de stationnement par logement avec 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 50m^2 depuis l'approbation du présent PLU. Au moins une de

ces places doit être aménagée à l'intérieur de la construction.

50% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues à raison de 2 m² par logement pour les logements collectifs.

Secteurs Ub, Ub1, Uc et Ue :

~~1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.~~

2 places de stationnement par logement avec 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée de surface de plancher par tranche de 80 m2 depuis l'approbation du présent PLU. Au moins une de ces places doit être couverte ou intégrée à la construction.

2 places par logement et au-delà de 200m² de surface de plancher, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher. Au moins une de ces places doit être couverte ou intégrée à la construction.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues à raison de 2 m² par logement pour les logements collectifs.

Secteur U1 :

Pour les petits collectifs, 1,6 place de stationnement et deux emplacement vélos seront réalisés par logement.

Pour les maisons de ville, 2 places de stationnement minimum seront réalisées par logement avec au moins 1 place de stationnement intégré dans le volume de la construction.

L'ensemble des stationnements (voiture et vélo) sera intégré dans le volume de la construction.

Secteur U2 :

1,6 place de stationnement et deux emplacement vélos seront réalisés par logement.

Secteur U3 :

Sur la partie gauche du secteur, 1,6 place de stationnement et deux emplacement vélos seront réalisés par logement.

Sur la partie droite du secteur, 2 places de stationnement minimum seront réalisées par logement avec au moins 1 place de stationnement intégré dans le volume de la construction.

L'ensemble des stationnements (voiture et vélo) sera intégré dans le volume de la construction.

Exceptions :

En cas de division d'un logement existant en deux logements ou plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement. Il n'est pas exigé que l'une des places soit couverte ou intégrée à la construction.

4.13. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 13

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de mettre à jour l'article 13 du règlement écrit relatif aux espaces libres et plantations. Il s'agit d'ajuster les dispositions règlementaires relatives aux espaces verts et à l'obligation de planter afin d'optimiser la végétalisation des espaces publics et privés en fonction des objectifs de densité recherchée en milieu urbain.

Pour cela, le règlement applicable à la zone U est ajusté de façon à :

- Introduire la notion de pleine terre et de préciser la notion d'espace vert ;
- adapter le pourcentage d'espaces libres autorisés dans chaque secteur en fonction des caractéristiques urbaines et paysagères des tissus,
- supprimer l'exigence liée au relevé des essences et des diamètres des plantations existantes sur la parcelle pour chaque demande de permis de construire ;
- supprimer les dispositions relatives à la mise en place d'espaces plantés ou de plantations pour les lotissements et groupes d'habitations d'une superficie supérieure à un hectare.

Cette modification s'inscrit dans une logique de renforcement de la place de la nature en ville, de limitation de l'imperméabilisation des sols, de gestion adaptée et intégrée des eaux pluviales à la parcelle et de maîtrise de la densification. Elle vise également à mettre en valeur la cohérence de la proportion entre les espaces pleins et les espaces vides au bénéfice de la trame verte au sein des espaces bâtis dans un esprit de gestion économe des sols. Elle contribue par ailleurs à la protection et mise en valeur du paysage urbain, à limiter l'exposition au risque d'inondation ainsi qu'à la qualité du cadre de vie des habitants.

La surface minimale en espace vert de pleine terre varie entre les secteurs selon leur morphologie urbaine, de la configuration des unités foncières et des règles de constructibilité applicables qui nécessitent d'adapter la proportion d'espaces libres disponible sur un terrain selon l'implantation, l'emprise au sol ou encore la hauteur des constructions.

Secteur(s)	Objectif de la modification de la surface minimale en espace vert de pleine terre
Ua	renforcer la présence de la biodiversité au sein du tissu de centre ancien en cohérence avec les secteurs Ud et Uh
Ub	maintien de la règle
Ub1	Préserver le caractère végétal du quartier
U1, U2 et U3	optimiser la présence de la biodiversité au sein des opérations urbaines
Uc	Préserver le caractère végétal du quartier
Ud	renforcer la présence de la biodiversité au sein du tissu urbain aux abords de la RD en cohérence avec les secteurs Ua et Uh
Ue	Préserver le caractère végétal du quartier
Uh	renforcer la présence de la biodiversité au sein du tissu collectif en cohérence avec les secteurs Ua et Ud

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la modification des dispositions règlementaires de l'article 13 applicables à la zone U

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE

Article 13 : espaces libres et plantations

La surface minimale en espace vert de pleine terre varie selon les secteurs de la zone U :

- Secteur Ua : ~~30% des espaces non bâtis (c.à d. hors emprise au sol)~~ 50% du terrain.
- ~~Secteurs Ub, U1 et U2 : 60% des espaces non bâtis (c.à d. hors emprise au sol).~~
- Secteur Ub : 60% du terrain.
- Sous-secteur Ub1 : 70% du terrain.
- Secteur Uc : ~~80% des espaces non bâtis (c.à d. hors emprise au sol)~~ 70% du terrain.
- Secteur Ud : ~~30% des espaces non bâtis (c.à d. hors emprise au sol)~~ 50% du terrain.
- Secteur Ue : ~~90% des espaces non bâtis (c.à d. hors emprise au sol)~~ 75% du terrain.
- Secteur Uh : ~~40% des espaces non bâtis (c.à d. hors emprise au sol)~~ 50% du terrain.
- Secteur Ux : 50% ~~des espaces non bâtis (c.à d. hors emprise au sol)~~ du terrain.

3) Obligation de planter

~~A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres et plantations à faire.~~

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain en nature de places de stationnement soit un arbre pour 4 places de stationnement.

~~Les surfaces libres de toute construction, de voies et d'aires de stationnement seront engazonnées et arborées à raison d'un arbre pour 100 m²~~ de surfaces libres. ~~Les arbres à planter auront les caractéristiques sus-mentionnées.~~

4.14. RÈGLEMENT ÉCRIT – ARTICLE 14

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de supprimer l'article 14 du règlement écrit relatif au coefficient d'occupation des sols. Pour cela, les règlements applicables aux zones U, AU, A et N sont ajustés de façon à indiquer la suppression dudit article et de ses dispositions règlementaires en adéquation avec la loi ALUR.

Cette modification s'inscrit en application de la loi ALUR et dans l'objectif de densification de l'urbanisation visant à optimiser et accroître les possibilités de construire des parcelles encore non construites ainsi qu'à favoriser le renouvellement des tissus urbains, notamment en matière d'emprise au sol, de hauteur, de gabarit, de volume et d'implantations des constructions.

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la suppression des dispositions règlementaires de l'article 14 applicables aux zones U, A et N

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

III. ZONE URBANISÉE

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Article supprimé en application de la loi ALUR.

~~Le COS n'est applicable ni aux constructions ou aménagements de bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure d'utilité publique ni à la création de surface de plancher dans le volume existant.~~

~~Le COS est variable selon les secteurs de la zone U selon le tableau suivant :~~

~~Pour les constructions destinées :~~	~~Ua~~	~~Ub~~	~~Uc~~	~~Ud~~	~~Ue~~	~~Uh~~	~~U1, U2~~
~~à l'habitat~~	~~0,80~~	~~0,40~~	~~0,25*~~	~~0,80~~	~~0,15**~~	~~0,50~~	~~0,60~~
~~aux commerces, à l'artisanat~~	~~1,00~~	~~0,60~~	~~0,25~~	~~1,00~~	~~0,15**~~	~~0,50~~	~~0,40~~

~~Secteur Ux :~~

~~Sans objet.~~

IV. ZONE AGRICOLE

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Article supprimé en application de la loi ALUR.

~~Sans objet.~~

V. ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Article supprimé en application de la loi ALUR.

~~Sans objet.~~

4.15. RÈGLEMENT ÉCRIT – PROTECTION DU PATRIMOINE

Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est d'ajouter au règlement écrit des prescriptions ayant nature à assurer la préservation, la conservation ou la restauration des éléments de bâtis et de paysage à protéger pour leur intérêt patrimonial.

Cette modification s'inscrit en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, de renforcement du contrôle sur les autorisations d'urbanisme et protection de l'existant face aux projets de mutation urbaine.

Définir des dispositions règlementaires particulières au sein du règlement écrit applicables uniquement aux maisons remarquables et les corps de ferme présentant des caractéristiques architecturales particulières permet de limiter et d'encadrer les interventions, travaux ou aménagements sur ces éléments bâtis de façon à préserver leur aspect.

Cette traduction règlementaire permet également de veiller à la préservation de la qualité et des caractéristiques des volumétries, façades, clôtures, jardins, alignements d'arbres ou encore parcs qui caractérisent ces constructions.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD suivants :

- maintenir une règlementation de protection et de mise en valeur du bâti ancien
- réfléchir aux possibilités de sauvegarde du patrimoine privé non entretenu

Contenu de la modification

Concernant la pièce n°4 règlement écrit du PLU, la modification consiste en :

- la prescription de règles particulières au sein des dispositions générales du règlement écrit ayant nature à assurer la protection, la conservation ou la restauration des éléments de bâtis d'intérêt patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Présentation des modifications apportées au PLU

Règlement écrit (pièce n°4)

⇨ *PLU modifié*

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.5 Patrimoine bâti recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifies aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

- Leur démolition est interdite, sauf en ce qui concerne des stratifications historiques parasitaires altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.

- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il des stratifications historiques parasitaires altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti ou qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

- Sur les bâtiments, hors équipement public, la modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, sous réserve qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.

- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.

- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entrainer de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.

- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'ait.

- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasitaires doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.

- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celle-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.

- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant même restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité star des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).

- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. On préfèrera des volets persiennes en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau.

- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables est autorisée dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;

- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;

- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment,

- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies.