

# COMMUNE DE LA VILLEDIEU DU CLAIN

## MODIFICATION N° 1 DU PLU

### Notice explicative

*Projet exposé au public*

#### Pièce n°1



Cabinet ABSCISSE Géo-Conseil  
Société de Géomètres-Experts Fonciers  
3, rue des Courlis - BP 26 – 86281 SAINT-BENOIT CEDEX Tél  
: 05 49 01 37 77  
Email : [contact@abscissee-gc.fr](mailto:contact@abscissee-gc.fr)



## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREAMBULE</b> .....                                    | <b>3</b>  |
| A- Historique du document d'urbanisme :.....              | 3         |
| B- Procédure choisie : .....                              | 3         |
| <b>LES RAISONS DE LA MODIFICATION</b> .....               | <b>8</b>  |
| <b>PORTEE ET NATURE DE LA PRESENTE MODIFICATION</b> ..... | <b>9</b>  |
| A- Principe.....  | 9         |
| <b>LES DISPOSITIONS MODIFIEES (LE REGLEMENT):</b> .....   | <b>13</b> |

## **PREAMBULE**

---

### **A- Historique du document d'urbanisme :**

Le Plan d'Occupation des Sols de LA VILLEDIEU DU CLAIN a été approuvé le 31 juillet 1978.

Une procédure de révision POS/PLU a été approuvée en date du 21 mars 2016.

La compétence Urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes des Vallées du Clain par délibération en date du 19 janvier 2016.

Une procédure de création d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été engagée par Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Vallées du Clain le 27 septembre 2016.

### **B- Procédure choisie :**

Le conseil Communautaire a décidé :

- 1 modification ayant pour objet :

La modification du règlement des zones

- Ua ; article 6.2 , articles 11.11, 11.19, 11.20
- Ub ; articles 6.1, 6.2, 6.3, 7.1 , articles 11.11, 11.19, 11.20.
- et AU1, articles 11.11, 11.18, 11.19

Ces modifications n'entraînent pas de diminution des zonage agricoles ou naturels, ni la réduction d'Espace boisé classé puisque le plan de zonage n'est pas modifié.

Elles ne sont pas de nature à remettre en cause le PADD.

Que ce soit en ce qui concerne la densification des dents creuses : Extrait du PADD:

« ...

## - La répartition spatiale des nouveaux logements

Les réponses pour la production de nouveaux logements passent par la construction neuve puisque le taux de vacance dans les logements existants est très faible. Les possibilités reposent sur :

- *l'accompagnement pour l'utilisation des « dents creuses »* situées à l'intérieur des zones déjà construites : compte tenu de la densité actuelle et de l'organisation actuelle du tissu urbain, ce sont 15 logements qui sont ainsi possibles à créer dans le bourg.
- *l'ouverture de nouvelles zones constructibles* à proximité immédiate des quartiers existants. Cette ouverture à l'urbanisation implique des réflexions préalables dont une partie ont été traduites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

...»

Ou bien pour ce qui est de l'esthétique du bâti ou de sa disposition spatiale : Extrait du PADD:

« ...

### - L'aménagement des rues

A l'image de l'aménagement de la place de l'Eglise, l'aménagement des rues permettra une remise en valeur des maisons qui les bordent ainsi que l'intégration des modalités de ralentissements nécessaires à la qualité de vie des habitants. Le traitement du chemin des Chaumes et de la route de Gizay, mais aussi, progressivement des rues et des ruelles de la commune permettrait de revaloriser la et de faire en sorte que les lieux emblématiques (ancienne ligne de chemin de fer) soient traitées de façon à favoriser la lecture de ce passé.

- **Traitement du chemin des chaumes et de la route de Gizay**
  - *Des aménagements qui limitent la vitesse*
    - *Intégrer un cheminement doux (piéton et cyclable) en partie Est de la voie*
    - *Gestion du pluvial*
- **Les principes d'aménagement des rues**
  - *Les rues et ruelles du bourg*
  - *Les rues paysagées des nouveaux quartiers d'habitat*
  - *Conserver un caractère paysager au chemin des écoles*
  - *(clôtures végétales, retrait du bâti pour les nouvelles constructions)*

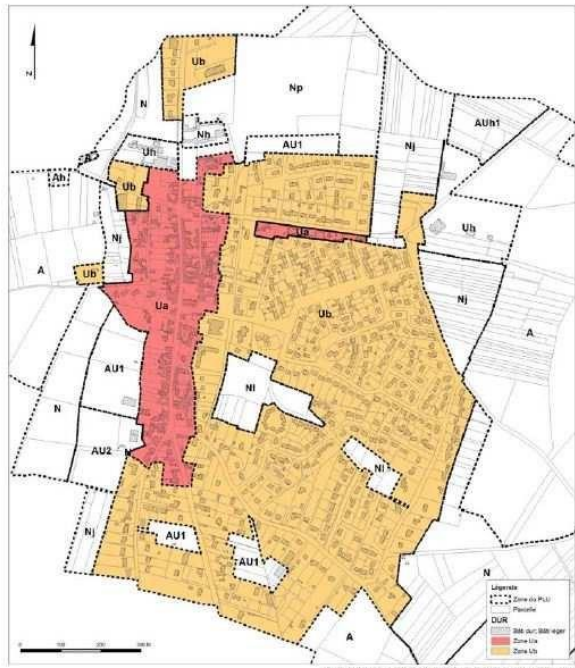
... »

Elles ne sont pas de nature à remettre en cause le Rapport de Présentation.

Que ce soit en ce qui concerne la densification des dents creuses puisque le rapport de présentation retient ce principe de base pour éviter l'extension de la zone urbaine sur les espaces naturels ou agricoles.

Extrait du Rapport de Présentation:

« ...



| Définition  |
|---|
| <p>Les zones Ua et Ub sont des zones urbanisées, principalement destinées à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone Ua : parties anciennes de centre-bourg ;</li> <li>- zone Ub : extensions urbaines récentes.</li> </ul> <p>Les zones Ua et Ub sont des zones urbanisées, principalement destinées à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.</p> <p>Ces zones sont suffisamment desservies par les différents réseaux ou destinées à l'être : l'accueil de nouvelles constructions se poursuivra par comblement des espaces libres et/ou densification des parcelles existantes, dans la mesure où cette densification ne pose pas de problèmes techniques (desserte par les réseaux, par exemple), ou de sécurité.</p> <p>L'un des principes retenus a été de ne pas étendre les zones urbaines mais de mieux organiser l'existant.</p> |
| Objectifs   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger et mettre en valeur les parties anciennes du bourg (zone Ua)</li> <li>- Compléter l'urbanisation existante dans les secteurs d'extensions récentes du bourg (zone Ub)</li> <li>- Accueillir des activités et équipements compatibles avec l'habitat</li> <li>- Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti</li> </ul>  |

... >>

Extrait n°2 du Rapport de Présentation:

<< ...

| Le zonage  | Le règlement |       |         |     |    |         |    |         |    |         |    |         |       |         |       |         |   |
|--|--------------|-------|---------|-----|----|---------|----|---------|----|---------|----|---------|-------|---------|-------|---------|---|
| <p style="text-align: center;"><b>Les choix retenus</b></p> <p>Les zones Ua et Ub du PLU ont été délimitées de façon à prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les limites urbaines constituées par le bâti existant ;</li> <li>- les formes urbaines existantes ;</li> <li>- les enjeux agricoles (siège d'exploitation) sans favoriser l'implantation de nouveaux ;</li> <li>- les paysages aux franges du bourg (jardins) et la continuité de la trame verte.</li> </ul> <p>Les limites des zones Ua et Ub sont circonscrites au bâti existant.</p> <p style="text-align: center;"><b>Evolutions par rapport au POS</b></p> <p>Les zones Ua et Ub du PLU correspondent respectivement aux zones UB et UD de l'ancien POS.</p> <p>Les principales modifications par rapport au zonage du POS reposent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un ajustement entre les zones Ua et Ub du PLU par rapport aux zones UB et UD de l'ancien POS au regard de l'analyse de la morphologie urbaine</li> <li>- la suppression de parcelles qui étaient en zones UB ou UD du POS au titre : <ul style="list-style-type: none"> <li>· du maintien d'une coupure verte à l'entrée Nord du bourg,</li> <li>· de la protection des habitants contre les nuisances liées aux activités,</li> <li>· de la protection et du prolongement de la trame verte à l'intérieur du bourg (espaces publics actuel ou à acquérir -emplacement réservé-) et aux franges (jardins potagers, à l'Ouest notamment)</li> <li>· la protection d'un siège d'exploitation agricole.</li> </ul> </li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>POS</th> <th></th> <th>PLU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UB</td> <td>20,7 ha</td> <td>Ua</td> <td>14,2 ha</td> </tr> <tr> <td>UD</td> <td>50,5 ha</td> <td>Ub</td> <td>68,2 ha</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>71,3 ha</td> <td>Total</td> <td>82,5 ha</td> </tr> </tbody> </table> |              | POS   |         | PLU | UB | 20,7 ha | Ua | 14,2 ha | UD | 50,5 ha | Ub | 68,2 ha | Total | 71,3 ha | Total | 82,5 ha | <p style="text-align: center;"><b>Les choix retenus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les articles 1 et 2 confirment la vocation et la mixité urbaine du bourg. Sont ainsi admises dans ces zones : <ul style="list-style-type: none"> <li>· les habitations et leurs annexes,</li> <li>· les constructions à usage d'activités compatibles avec la fonction résidentielle.</li> </ul> </li> </ul> <p>En revanche, les usages susceptibles de subir ou d'occasionner des nuisances pour les habitants sont interdits. Dans la zone Ub, le stationnement temporaire de caravane est cependant autorisé à l'arrière de la Mairie, à proximité de la Poste.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'article 6 a pour objectif le maintien de l'ordonnement du bâti le long des rues. Dans la zone Ua, l'objectif est d'assurer la continuité visuelle des constructions le long des rues par l'implantation des bâtiments et/ou des clôtures à l'alignement des rues. Dans la zone Ub, les nouvelles implantations respecteront celles des constructions existantes, dont la façade se situe généralement dans une bande de 0 à 10 mètres des emprises publiques ; seules des annexes (piscines et bâtiments de petites dimensions) pourront être implantées en fonds de parcelles. Un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement du chemin des Ecole permettra de préserver le caractère des abords de l'ancienne voie ferrée.</li> <li>- L'article 7 a pour objectif de limiter les conflits d'usages et de préserver l'ensoleillement en fond de parcelle : dans chacune des zones est définie une bande (15 m en zone Ua, 20 m en zone Ub) permettant d'assurer une organisation urbaine plus compacte (implantation sur une limite séparative). Au-delà de cette bande de bande, les bâtiments isolés à étage ne pourront s'implanter sur les limites, afin de protéger les vues et de favoriser l'ensoleillement des façades à l'arrière des parcelles.</li> <li>- L'article 10 fixe des hauteurs maximales cohérentes avec le bâti existant, c'est-à-dire 9 mètres à l'égout du toit dans la zone Ua, 6 mètres dans la zone Ub. Des hauteurs différentes sont autorisées pour accompagner l'évolution des constructions existantes et le raccordement avec une construction voisine (mitoyenneté avec un bâtiment plus haut).</li> <li>- Autres articles : Voir 1-8 Les choix retenus pour les articles 3, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13 et 14 du règlement des différentes zones (p.160)</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Evolutions par rapport au POS</b></p> <p>Les différents articles ont été réécrits mais conservent l'esprit de ceux du POS. Certaines dispositions ont été précisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'article 6 de la zone Ub : la « bande d'implantation » de la façade du bâtiment principal (entre l'alignement et 10 m) permettra de conserver l'unité de la rue ;</li> <li>- l'article 7 des zones Ua et Ub : la « bande de constructibilité » de 15 ou 20 mètres favorisera une urbanisation compacte le long de la rue tandis que les fonds de parcelles sont préservés.</li> </ul> |
|  | POS          |       | PLU     |     |    |         |    |         |    |         |    |         |       |         |       |         |   |
| UB   | 20,7 ha      | Ua    | 14,2 ha |     |    |         |    |         |    |         |    |         |       |         |       |         |   |
| UD   | 50,5 ha      | Ub    | 68,2 ha |     |    |         |    |         |    |         |    |         |       |         |       |         |   |
| Total  | 71,3 ha      | Total | 82,5 ha |     |    |         |    |         |    |         |    |         |       |         |       |         |   |

... »

Dans cet extrait du rapport de présentation, l'argumentation de l'article 6 prévoit de gérer l'organisation du bâti le long des voies afin de conserver un caractère urbain qualitatif. Il n'a pas vocation à interdire les constructions à l'arrière d'une première frange bâti.

De plus l'article 7 stipule qu'une attention particulière devra être prise pour éviter les nuisances d'ensoleillement à l'arrière de la frange bâti le long de la rue qui a vocation à « conserver l'unité de la rue ».

**Il apparait clairement que l'impact réglementaire de l'article 6, dont la rédaction actuelle interdit les constructions en second front bâti n'a absolument pas été ni envisagé, ni souhaité. Sa rédaction actuelle est contraire à l'objectif de densification affirmé.**

Les modifications relatives aux clôtures et celles relatives aux couleurs des huisseries n'ont pas pour effet de modifier les possibilités de construction dans l'esprit de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme.

La seule modification susceptible de modifier les possibilités de construction, est celle relative à l'article 6 des zones Ua, Ub.

**Mais permettre la construction en second front bâti ne remet en cause ni le PADD ni le Rapport de présentation.**

En effet, les règles d'implantations actuellement définies dans les articles 6 des zones Ua et Ub, par rapport aux voies publiques vont à l'encontre de l'objectif initial des zones.

Elles s'opposent également à la rédaction des articles 3 relatifs aux conditions d'accès.

En effet les règles actuelles de l'article 6 des zones Ua et Ub, rendent impossible la construction en second front bâti, alors que l'intention de ces zones est de densifier le bâti et de remplir les « dents creuses » afin de limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles ou



naturels. Zone Ua : « ... *L'accueil de nouvelles constructions se poursuivra par comblement des espaces libres et/ou densification des parcelles existantes, dans la mesure où cette densification ne pose pas de problèmes techniques (desserte par les réseaux, par exemple), ou de sécurité...* »

« Zone Ub : ... *L'accueil de nouvelles constructions se poursuivra par comblement des espaces libres et/ou densification des parcelles existantes, dans la mesure où cette densification ne pose pas de problèmes techniques (desserte par les réseaux, par exemple), ou de sécurité...* »

**Les articles 3 de ces zones prévoient d'ailleurs la possibilité d'être desservi par servitude sur le fond d'autrui ou bien par des accès conformes à l'usage envisagé dans le cadre de nouvelles constructions.**

**« ... Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil)... »**

**Les articles 7 envisagent les constructions au-delà d'une bande de 15m ou 20m... :**

« ...Ua - 7.2 - Au-delà de cette bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existant ou projeté :

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, le retrait doit alors être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée au faîtage), sans être inférieur à 3 mètres... »

« ...Ub - 7.2 Au-delà de cette bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existant ou projeté :

La construction est implantée en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée au faîtage) sans être inférieur à 3 mètres... »

De plus les modifications du règlement ne réduisent pas des protections édictées en raison des risques de nuisance. Elles ne réduisent pas des protections de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Enfin, elles ne sont pas de nature à induire des graves risques de nuisance.

Ainsi, considérant conformément à l'article L153-31 du code de l'Urbanisme, que les modifications envisagées n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

**Et en application de l'article L153-36 du code de l'Urbanisme, la procédure de la modification a été retenue.**

Une délibération sera prise en conseil communautaire afin de définir les modalités de publicité et de mise à l'enquête du projet de la modification envisagée.

Puis, le projet de modification sera notifié avant la mise à disposition du public à la commune concernée par la modification, et aux personnes publiques associées, à savoir au Préfet, à la Direction Départementale des Territoires, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, au Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, au Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, au Président de la Chambre de l'Agriculture de la Vienne, ainsi qu'au Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale chargé du Schéma de Cohérence Territoriale dont la commune dépend (SMASP : Syndicat Mixte d'Aménagement du Seuil du Poitou).

La durée de l'enquête publique sera de 1 mois.

## **LES RAISONS DE LA MODIFICATION**

---

L'objectif de cette modification est **de faciliter l'acte de construire** à l'intérieur des zones déjà bâties en favorisant la rénovation du bâti existant, **mais également de modifier la rédaction d'un article du règlement** qui interdit aujourd'hui de construire dans les dents creuses, en opposition avec l'objectif affiché des zones concernées.

Le présent projet de modification s'appuie sur les articles cités ci-dessous du Code de l'Urbanisme.

### **Article L153-31**

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de 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.

### **Article L153-36**

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.



### Article L153-37

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

### Article L153-40

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

### Article L153-41

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## **PORTEE ET NATURE DE LA PRESENTE MODIFICATION**

---

### **A- Principe**

Il s'agit de modifier le règlement des zones

- Ua ; article 6.2 , articles 11.11, 11.19, 11.20
- Ub ; articles 6.1, 6.2, 6.3, 7.1 , articles 11.11, 11.19, 11.20.
- et AU1, articles 11.11, 11.18, 11.19

Les parties supprimées **sont barrées en rouge** et celles ajoutées sont mentionnées **en rouge** dans le document ci-joint.

## Chapitre 1 – Zone urbaine Ua

La zone Ua identifie les parties urbanisées anciennes du bourg.

Cette zone est principalement destinée à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. **L'accueil de nouvelles constructions se poursuivra par comblement des espaces libres et/ou densification des parcelles existantes, dans la mesure où cette densification ne pose pas de problèmes techniques (desserte par les réseaux, par exemple), ou de sécurité...**

...

### Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- l'extension des constructions existantes implantées différemment ;
- l'implantation des nouvelles constructions au nu des constructions existantes, implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes,
- **l'implantation des nouvelles constructions en second front bâti.**
- l'implantation des annexes séparées du bâtiment **principal en retrait du bâtiment principal.**

...

...

### Article Ua 11 : Aspect extérieur

11.11 - Les menuiseries (fenêtres, portes-fenêtres, volets, portes...) seront peintes dans une teinte neutre (gris-blanc, gris, gris-bleu, gris-vert, mastic...). Les ferrures des volets seront peintes de la même couleur que les volets. Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites. L'aspect brillant, ~~le blanc pur~~ et les couleurs vives sont interdits.

Les barreaudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée (noir, gris foncé, etc).

...

...

11.19 - Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierres ou d'un mur en maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel (ton pierre soutenu) avec tête de mur d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant ;
- soit d'un muret, en pierre ou maçonnerie, recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel (ton pierre soutenu) avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille ou de panneaux rigides d'une hauteur comprise entre 1,00 et 1,20 mètre, éventuellement doublé d'une haie végétale. La hauteur totale maximale (mur + grille) est de 2,20 mètres.
- **Soit de murs pleins enduits sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80m. L'enduit devra être en harmonie avec celui de la construction principale, ou bien de ceux des constructions existantes à proximité et visibles depuis la voie publique.**

11.20 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage (mailles larges régulières) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, soutenu par des poteaux (bois, métal) vert foncé.

**~~Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein en pierres ou recouvert sur les deux faces d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 5 mètres.~~**

**Les murs pleins enduits sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80m seront tolérés. L'enduit devra être en harmonie avec, celui de la construction principale, ou bien de ceux des constructions existantes à proximité.**

...

...

## Chapitre 2 – Zone urbaine Ub

La zone Ub identifie les extensions urbaines du bourg. Cette zone est principalement destinée à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. **L'accueil de nouvelles constructions se poursuivra par comblement des espaces libres et/ou densification des parcelles existantes, dans la mesure où cette densification ne pose pas de problèmes techniques (desserte par les réseaux, par exemple), ou de sécurité.**

...

...

### Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**~~6.1 - Les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.~~**

~~Toutefois, le long du chemin des Ecoles (ancien chemin de fer), les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.~~

~~Le retrait pourra être défini de façon à ce que la future construction bénéficie du maximum d'ensoleillement. Les constructions seront implantées à l'alignement ou bien avec un retrait minimal de 5m.~~

**~~6.2 - Seules les constructions annexes à l'habitation d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et les piscines pourront être implantées avec un recul supérieur à 10 mètres de l'alignement. A l'exception des piscines non couvertes, ces constructions ne pourront pas être implantées dans la bande se situant entre l'alignement et la façade de la construction principale. Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.~~**

**Les abris de jardins situés entre la construction principale et l'alignement seront en harmonie avec la construction principale, ou bien les constructions existantes à proximité.**

**6.3 -** Une implantation différente peut être autorisée au nu des constructions existantes, implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes.

...

...

### Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1 -** Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : Les constructions **~~doivent-peuvent~~** être implantées **~~sur au moins une en~~** limite séparative latérale.

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, le retrait doit alors être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée au faîtage) sans être inférieur à 3 mètres.

...

...

### Article Ub 11 : Aspect extérieur

...

11.11 - Les menuiseries (fenêtres, portes-fenêtres, volets, portes...) seront peintes dans une teinte neutre (gris-blanc, gris, gris-bleu, gris-vert, mastic...). Les ferrures des volets seront peintes de la même couleur que les volets. Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites. L'aspect brillant, ~~le blanc pur~~ et les couleurs vives sont interdits.

Les barreaudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée (noir, gris foncé, etc).

...

...

11.19 - Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret, en pierre ou maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel (ton pierre soutenu) avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 1,00 et 1,20 mètre, éventuellement doublé d'une haie végétale. La hauteur totale maximale (mur + grille) est de 2,20 mètres ;

- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage (mailles larges régulières) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, soutenu par des poteaux (bois, métal) vert foncé. Toutefois, le long du chemin des Ecoles (ancien chemin de fer), les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage (mailles larges régulières) ou de panneaux rigides, d'une hauteur maximale de 1.50 mètre, soutenu par des poteaux (bois, métal) vert foncé.

- Soit de murs pleins enduits sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80m. L'enduit devra être en harmonie avec celui de la construction principale, ou bien de ceux des constructions existantes à proximité et visibles depuis la voie publique.

11.20 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage (mailles larges régulières) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

~~Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein en pierres ou recouvert sur les deux faces d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 5 mètres.~~

Les murs pleins enduits sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80m seront tolérés. L'enduit devra être en harmonie avec, celui de la construction principale, ou bien de ceux des constructions existantes à proximité.

...

...

## Chapitre 1 – Zone à urbaniser AU1

La zone AU1 est une Zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble.

Il s'agit de secteurs non bâtis où se réaliseront les développements urbains futurs de la commune. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes d'organisation de chacune des zones.

...

...

### Article AU1 11 : Aspect extérieur

...

11.11 - Les menuiseries (fenêtres, portes-fenêtres, volets, portes...) seront peintes dans une teinte neutre (gris-blanc, gris, gris-bleu, gris-vert, mastic...). Les ferrures des volets seront peintes de la même couleur que les volets. Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites. L'aspect brillant, ~~le blanc pur~~ et les couleurs vives sont interdits.

Les barreaudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée (noir, gris foncé, etc). *Façades commerciales*

...

...

11.18 - Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret, en pierre ou maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel (ton pierre soutenu) avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 1,00

- et 1,20 mètre, éventuellement doublé d'une haie végétale. La hauteur totale maximale (mur + grille) est de 2,20 mètres ;
- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage (mailles larges régulières) ou de panneaux rigides, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, soutenu par des poteaux (bois, métal) vert foncé.
  - Soit de murs pleins enduits sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80m. L'enduit devra être en harmonie avec celui de la construction principale, ou bien de ceux des constructions existantes à proximité et visibles depuis la voie publique.

11.19 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage (mailles larges régulières) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

~~Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein en pierres ou recouvert sur les deux faces d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 5 mètres.~~

Les murs pleins enduits sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 seront tolérés. L'enduit devra être en harmonie avec, celui de la construction principale, ou bien de ceux des constructions existantes à proximité.

## **LES DISPOSITIONS MODIFIEES (LE REGLEMENT):**

---

- Le règlement du PLU des zones Ua, Ub et AU1 sera modifié en conséquence.

Ci-joint le projet de règlement modifié.