

COMMUNE DE LA VILLEDIEU DU CLAIN

MODIFICATION N° 1 DU PLU

Rapport définitif

Projet soumis à enquête publique du 14 juin 2019 au 28 juin 2019 inclus

Rapport définitif



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@abscisse-gc.fr



Sommaire

PREAMBULE.....	3
A- Historique du document d'urbanisme :	3
B- Procédure choisie :	3
L'ENQUETE PUBLIQUE ET L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	9
LES RAISONS DE LA MODIFICATION	11
PORTEE ET NATURE DE LA PRESENTE MODIFICATION.....	13
LES DISPOSITIONS MODIFIEES (LE REGLEMENT):.....	14

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,
- Ub : article 6.3,

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.

Ces modifications ont pour objet de permettre « **L'implantation de nouvelles constructions à usage de logement en second front bâti lorsqu'un accès automobile est réalisable en toute sécurité** » dans les zonage Ua et Ub.

En effet, la commune de La Villedieu du Clain a besoin de permettre l'implantation de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux habitants afin d'assurer le maintien de la population de la commune et de préserver les commerces locaux et les effectifs scolaires.

Nous allons démontrer que ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause le PADD.

Extrait du PADD (Ua : article 6.2, Ub : articles 6.3)

« ...

- 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.

... »

Les dents creuses sont principalement situées en zone Ub qui correspond à un tissu pavillonnaire qui ne présente pas de front bâti remarquable, mais principalement des pavillons construits en retrait. Les constructions en second front bâti seront donc sans effet sur la modification du front bâti le long des voies publiques.

En zone Ua le front bâti existant est dense. Il ne permet que peu de construction nouvelle le long de la voie publique. Par contre, il existe des espaces non bâtis à l'arrière de ce front bâti qui pourraient utilement permettre l'accueil de nouvelles habitations sans déconstruire le front bâti existant. Cela permettrait d'augmenter la densité du bâti en centre bourg. Cela aurait également pour effet de pérenniser les commerces existants et d'augmenter les déplacements de courte distance favorables à des attitudes plus éco-responsables.

Ces nouvelles constructions seront systématiquement situées le long des voies à l'intérieur de l'agglomération. Ces voies sont aménagées pour sécuriser la circulation et les accès aux propriétés riveraines en limitant la vitesse de circulation. La sécurité routière sera donc assurée. Enfin la collectivité pourra ponctuellement, si nécessaire, s'opposer à une nouvelle construction si elle le motive, dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme, à l'appui de l'article R111-5 du code de l'Urbanisme.

« Article R111-5

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

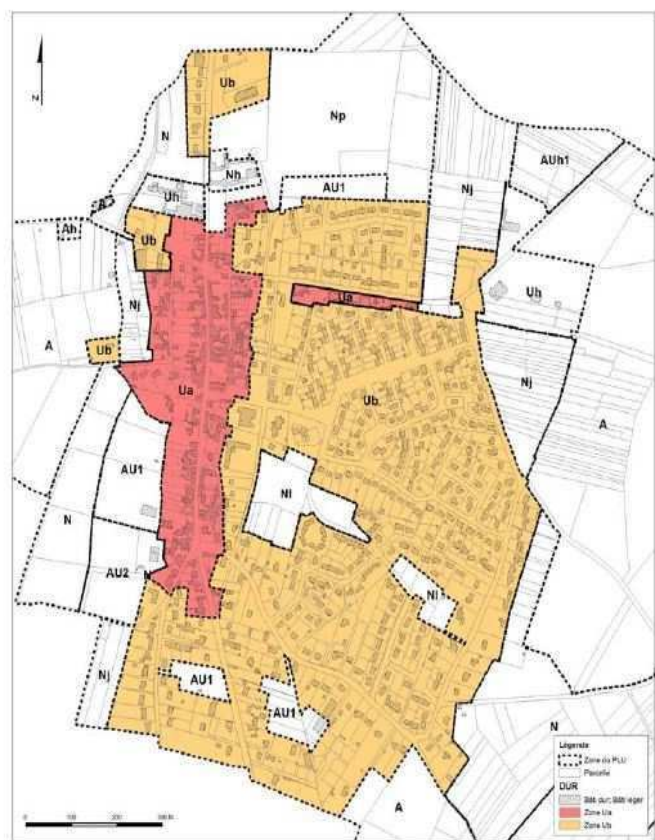
Elles ne sont pas, non plus de nature à remettre en cause le Rapport de Présentation puisqu'il retient le principe de base de remplir les dents creuses pour éviter l'extension de la zone urbaine sur les espaces naturels ou agricoles.

Extrait du Rapport de Présentation:

« ...

II.1.2 - Les choix retenus pour les zones urbaines du bourg :

ZONES Ua ET Ub



Définition

Les zones Ua et Ub sont des zones urbanisées, principalement destinées à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat :

- zone Ua : parties anciennes de centre-bourg ;
- zone Ub : extensions urbaines récentes.

Les zones Ua et Ub sont des zones urbanisées, principalement destinées à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

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.

L'un des principes retenus a été de ne pas étendre les zones urbaines mais de mieux organiser l'existant.

Objectifs

- Protéger et mettre en valeur les parties anciennes du bourg (zone Ua)
- Compléter l'urbanisation existante dans les secteurs d'extensions récentes du bourg (zone Ub)
- Accueillir des activités et équipements compatibles avec l'habitat
- Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti

... »

Extrait n°2 du Rapport de Présentation:

« ...

ZONES Ua ET Ub

Le zonage

Les choix retenus

Les zones Ua et Ub du PLU ont été délimitées de façon à prendre en compte :

- les limites urbaines constituées par le bâti existant ;
- les formes urbaines existantes ;
- les enjeux agricoles (siège d'exploitation) sans favoriser l'implantation de nouveaux ;
- les paysages aux franges du bourg (jardins) et la continuité de la trame verte.

Les limites des zones Ua et Ub sont circonscrites au bâti existant.

Evolutions par rapport au POS

Les zones Ua et Ub du PLU correspondent respectivement aux zones UB et UD de l'ancien POS.

Les principales modifications par rapport au zonage du POS reposent sur :

- 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
- la suppression de parcelles qui étaient en zones UB ou UD du POS au titre :
 - o du maintien d'une coupure verte à l'entrée Nord du bourg,
 - o de la protection des habitants contre les nuisances liées aux activités,
 - o de la protection et du prolongement de la trame verte à l'intérieur du bourg (espaces publics actuels ou à acquérir -emplacement réservé-) et aux franges (jardins potagers, à l'Ouest notamment)
 - o la protection d'un siège d'exploitation agricole.

	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

Le règlement

Les choix retenus

- Les articles 1 et 2 confirment la vocation et la mixité urbaine du bourg. Sont ainsi admises dans ces zones :
 - o les habitations et leurs annexes,
 - o les constructions à usage d'activités compatibles avec la fonction résidentielle.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.
- 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 Ecoles permettra de préserver le caractère des abords de l'ancienne voie ferrée.
- 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.
- 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).
- 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)

Evolutions par rapport au POS

Les différents articles ont été réécrits mais conservent l'esprit de ceux du POS. Certaines dispositions ont été précisées :

- 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 ;
- 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.

... »

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 bâtie.

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 bâtie le long de la rue qui a vocation à « conserver l'unité de la rue ».

Il apparaît 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.

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

De plus, 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... »

Enfin, 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.

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.

Le projet de modification a été 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).

Le SMASP a émis un avis un avis le 7 juin 2019. Il n'a pas de remarque particulière à formuler au sujet de ce projet.

La DDT a émis un avis le 5 juin 2019.

Le Directeur Départemental des Territoires émet trois remarques :

1^{er}- « L'article L153-37 du code de l'urbanisme dispose que « la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'PECI ou du maire qui établit le projet de modification. ». L'arrêté engageant le lancement de la procédure est absent du dossier. Il aurait pu utilement figurer dans le dossier adressé aux personnes publiques associées, »

L'arrêté est joint au dossier d'enquête publique.

2^{eme}- « Le projet de modification de l'article 6.2 de la zone IJa porte sur l'évolution du règlement permettant l'implantation de nouvelles constructions en second front bâti. La notice explicative devra comporter des éléments complémentaires visant à démontrer que la logique de préservation de l'identité du bourg est respectée et que les dessertes prévues ne contreviennent pas à la logique de sécurité routière. »

Le dossier a été complété en conséquence.

3^{ème}- « Le projet de modification de PLU porte également sur plusieurs évolutions du règlement. Or, hormis pour ce qui concerne l'article 6.2 de la zone Ua précédemment évoqué, la notice explicative ne comporte aucun élément explicatif et justificatif des changements envisagés. Pour chacun des articles modifiés, la notice explicative du projet de modification devra être complétée par les motifs ayant conduit à l'évolution des articles du règlement et par des éléments de justification. »

Le dossier a été complété en conséquence.

L'ENQUETE PUBLIQUE ET L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le dossier soumis à l'enquête publique prévoyait également la modification d'autres articles du règlement relatifs aux couleurs de huisseries, aux implantations des annexes, aux aspects des clôtures.

L'enquête publique s'est déroulée sur 15 jours du 14 juin au 28 juin 2019 inclus.

M. Jean-Marc DUROY a été désigné en tant que commissaire Enquêteur par décision du Tribunal Administratif de POITIERS.

Dans son rapport le commissaire enquêteur n'émet pas de remarque sur le déroulement administratif de l'enquête. Celle-ci a respecté le formalisme légal et n'a pas été entachée d'irrégularité.

Huit personnes sont intervenues pendant l'enquête.

Seule Mme le Maire a consigné une observation au registre. En effet, le dossier de présentation de la modification n°1 qui a été fourni pour l'Enquête Publique n'est pas le dossier définitif, mais un dossier de travail.

Mme le maire a demandé que la possibilité de construire en second front bâti soit applicable au zonage Ub comme au zonage Ua, conformément au dossier définitif qui aurait du être mis à l'enquête.

Personne n'est intervenu sur les autres modifications contenues dans le projet, ni pour les soutenir, ni pour les critiquer.

Pour la possibilité de construire en second front bâti, M. le commissaire enquêteur émet un avis favorable pour les zones Ua et Ub en préconisant une formulation qui a été reprise dans le règlement soumis à la validation de la collectivité.

Sera autorisée en zones Ua et Ub :

« L'implantation de nouvelles constructions à usage de logement en second front bâti lorsqu'un accès automobile est réalisable en toute sécurité »

Dans le dossier soumis à l'enquête publique, il était également proposé de modifier des articles du règlement des zones Ua, Ub et Au1 relatifs aux implantations des annexes, aux aspects des clôtures et à la teinte des huisseries.

M. le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable à ces propositions de modification aux motifs suivant :

« Les autres modifications ne semblent pas revêtir un caractère d'urgence, et d'ailleurs n'ont pas fait l'objet de manifestation d'intérêt de la part des habitants, à l'exception du déplafonnement de la surface des constructions annexes, aujourd'hui limitée à 20 m².

Comme le souligne également l'avis de l'Etat, **ces autres modifications ne sont pas explicitement motivées**, de sorte que l'enquête n'a pas permis d'en établir le bien-fondé. Outre une faute de français plusieurs fois répétée qui témoigne d'une relecture insuffisamment exigeante, le texte, notamment par ses suppressions, introduit des incertitudes, des lacunes, et des conséquences induites mal maîtrisées. **Ces modifications, loin de conforter la qualité du texte, seraient donc causes d'insécurité juridique.**

Enfin, les éléments en notre possession **n'ont pas permis d'établir la cohérence des modifications relatives à l'aspect des constructions et clôtures avec le PADD du PLUi** en cours d'élaboration (et déjà soumis à débat dans les conseils municipaux). Or la Communauté de Commune, en l'absence d'un PLUi approuvé, est *a minima* tenue à la cohérence entre les démarches urbanistiques qu'elle conduit.

Ces défauts d'urgence, de motivation explicite, de sécurité juridique, voire de cohérence interne ne peuvent que conduire le Commissaire-enquêteur à émettre un

AVIS DEFAVORABLE à l'ensemble du texte soumis à enquête publique,

**A L'EXCEPTION de l'ajout aux articles Ua 6 et Ub 6 d'une ligne autorisant
« L'implantation de nouvelles constructions à usage de logement en second front bâti lorsqu'un accès automobile est réalisable en toute sécurité »**

... »

Pour ces motifs, seules les modifications du règlements relatives à la possibilité de construire en second front bâti dans les zones Ua et Ub sont reprises dans le présent rapport et dans le projet de règlement soumis à l'approbation de la collectivité.

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 possibilité de construire dans les dents creuses.

Dans la logique de la réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles il est indispensable de valoriser les espaces à usage de jardin d'agrément en second front bâti.

Cette logique est également conforme aux orientations du PADD.

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 ,
- Ub ; articles 6.3,

Les parties supprimées **sont barrées en rouge** et celles ajoutées sont mentionnées **en rouge surligné** 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 de nouvelles constructions à usage de logement en second front bâti lorsqu'un accès automobile est réalisable en toute sécurité.**
- l'implantation des annexes séparées du bâtiment **principal en retrait du bâtiment principal.**

...

...

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.

6.2 - Seules les constructions annexes à l'habitation d'une surface maximale de 20 m² 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.

6.3 - Une implantation différente peut être autorisée :

- au nu des constructions existantes, implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes.
- **pour l'implantation de nouvelles constructions à usage de logement en second front bâti lorsqu'un accès automobile est réalisable en toute sécurité.**

... »

LES DISPOSITIONS MODIFIEES (LE REGLEMENT):

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

Ci-joint le projet de règlement modifié.