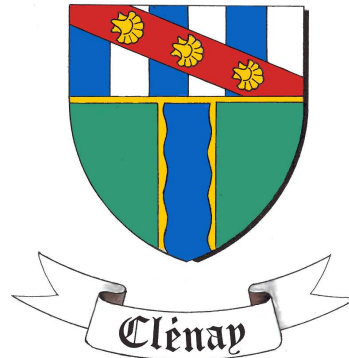


COMMUNE DE CLENAY



PLAN LOCAL D'URBANISME

- PLU approuvé par DCM le 01 Mars 2016
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM en date du 07 Mars 2017
- Modification simplifiée n°2 prescrite par DCM en date du 05 Avril 2018

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRÉSENTATION- DOSSIER DE MISE A DISPOSITION

I. CHAMP D'APPLICATION

La modification simplifiée permet de modifier le règlement, écrit ou document graphique, et/ou les orientations d'aménagement et de programmation, dans le but de :

- rectifier une erreur matérielle
- majorer les possibilités de construire prévues dans des secteurs particuliers délimités en vertu des articles L.123-1-11, L.127-1, L.128-2 et 1 et L.128-2.

Et dans tous les autres cas qui ne relèvent pas de la révision générale ni de la modification classique.

La modification simplifiée ne peut donc pas permettre de changement d'orientations définies dans le PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisance (champ d'application de la révision générale ou allégée- article L.123-13)

Elle ne peut pas non plus majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (sauf lorsqu'on est dans le cas majorations des droits à construire dans les secteurs délimités en vertu des articles L.123-1-11, L.127-1, L.128-1 et L.128-2), ni diminuer ces possibilités de construire, ni réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (champ d'application de la modification classique - trois cas de figure listés par l'article L.123-13-2).

Compte tenu des modifications envisagées par la présente modification du PLU de la commune de Clénay , la procédure de modification simplifiée peut être engagée.

II. LA PROCEDURE

Arrêté du maire engageant la procédure

Conjointement :

Délibération du Conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition du Public

Avis de la municipalité dans la presse précisant l'objet de la modification, le lieu et les horaires où le public peut consulter le dossier et formuler ses observations

Mise à disposition du projet avec exposé des motifs = 1 mois

Modification éventuelle du dossier suite à la mise à disposition du dossier au public

Délibération d'approbation

✦ *Préparation du dossier de modification*

✦ *Notification du projet de modification au Préfet, au CG, au CR, aux chambres consulaires*

III. EXPOSÉ DES MOTIFS

La commune de CLENAY, conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme a lancé, par délibération du 05 Avril 2018, une procédure de modification simplifiée de son plan local d'urbanisme approuvé le 01 Mars 2016 et modifié par délibération du 07 Mars 2017.

L'objectif de la présente modification est :

-de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment sur les secteurs de l'Arpin, Louvières et Fontaine aux lions

Secteur de l'Arpin :

- Modification des conditions d'accès au secteur. Actuellement l'accès se fait sur un chemin privé. Cette situation gêne la constructibilité du secteur. Ainsi, la commune souhaite pouvoir créer une voie de desserte interne indépendante pour accéder à la zone AU.
- Prescriptions à titre informatif sur la morphologie des parcelles des futures constructions et sur la manière de gérer au mieux une densité urbaine assez forte.

Secteur des Louvières et de la Fontaine aux Lions :

- Modification des conditions de desserte et d'accès à la zone (création possible de deux voies de desserte) en raison notamment de la profondeur des zones AU
- Rappel de l'importance de procéder à un élargissement de la rue des Louvières et de la rue de la Fontaine aux Lions afin de supporter l'augmentation du trafic routier
- Prescriptions quant à la possibilité de créer un accès des futures constructions sur la rue des Louvières et la rue de la Fontaine aux Lions en vue de lui conférer un caractère résidentiel et de favoriser la création de parcelles exposées plein Sud
- Prescription quant à l'implantation de garage et d'annexe dans une bande de constructibilité de 0 à 6 m, afin, également, de renforcer le caractère résidentiel de la rue
- Prescriptions quant au traitement paysager et urbain des voies de desserte des zones à construire et de la gestion des modes de déplacement doux (création de rue partagée dans les rues de dessertes internes et création d'une voie verte (type coulée verte) au niveau de la rue principale).

- compte tenu des difficultés relevées dans l'application du règlement actuel, de modifier certains points du règlement afin d'en clarifier la lecture et la mise en œuvre. Il s'agit de modifier les articles 6, 7, 8 et 10 des zones UA et UB, notamment les hauteurs et distances par rapport aux limites séparatives.

En définitive, compte tenu des modifications envisagées, la procédure de modification simplifiée du PLU peut être engagée.

2. SITES DE PROJET ET PRESCRIPTIONS

2.1. Secteurs de l'Arpin et de la Fourée

Actuel	Futur
<p>Programmation urbaine et forme urbaine</p> <p>Le secteur de l'Arpin présente un profil allongé permettant de déployer un aménagement proposant des formes urbaines plurielles. En premier lieu, la frange orientale du site, en bordure de la RD3b, est identifiée comme un espace préférentiel de densité afin d'affirmer en situation d'entrée de ville l'ambiance urbaine du village et d'inciter au ralentissement des véhicules. Le reste du secteur pourra proposer une typologie diversifiée (individuel pur ou groupé, logement intermédiaire voire logements collectifs). La densité brute (comprenant la voirie et les espaces publics communs) retenue pour ce secteur s'élève à 25 logements/ha. L'opération devra accueillir 20% de logements aidés.</p> <p>Le secteur de la Fourée, qui borde l'espace de loisirs et de jardins, proposera une densité correspondant à un tissu plus aéré. La densité brute est fixée à 15 logements/ha. L'opération devra accueillir 30% de logements aidés. Le secteur préférentiel de densité se trouve au Sud du secteur, secteur qui n'est pas concerné par les périmètres générés par la canalisation de gaz.</p>	<p>Programmation urbaine et forme urbaine</p> <p>Le secteur de l'Arpin présente un profil allongé permettant de déployer un aménagement proposant des formes urbaines plurielles. En premier lieu, la frange orientale du site, en bordure de la RD3b, est identifiée comme un espace préférentiel de densité afin d'affirmer en situation d'entrée de ville l'ambiance urbaine du village et d'inciter au ralentissement des véhicules. Le reste du secteur pourra proposer une typologie diversifiée (individuel pur ou groupé, logement intermédiaire voire logements collectifs). La densité brute (comprenant la voirie et les espaces publics communs) retenue pour ce secteur s'élève à 25 logements/ha. L'opération devra accueillir 20% de logements aidés.</p> <p>Une réflexion spécifique sur la morphologie des parcelles à lotir, leur diversité et l'implantation des constructions sur leurs parcelles devra permettre de gérer au mieux les contraintes liées à la densité urbaine (cf. p.11).</p>
<p>Maillage du réseau viaire et des cheminements doux</p> <p>Le site de l'Arpin sera desservi à partir de la route départementale. Il pourra être envisagé un accès par le chemin existant au sud du secteur ou à partir du futur carrefour.</p> <p>Le site de la Fourée sera quant à lui desservi par le chemin rural existant. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par l'amélioration et l'élargissement de ce chemin qui paraît aujourd'hui sous-dimensionné en terme de gabarit.</p>	<p>Maillage du réseau viaire et des cheminements doux</p> <p>Le site de l'Arpin sera desservi à partir d'un accès unique depuis la route départementale et/ou du futur carrefour à aménager. Une voie de desserte interne au secteur devra être aménagée pour accéder aux habitations. Celle-ci pourra s'appuyer ou non sur le chemin existant situé au sud du secteur à aménager.</p> <p>Le site de la Fourée sera quant à lui desservi par le chemin rural existant. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par l'amélioration et l'élargissement de ce chemin qui paraît aujourd'hui sous-dimensionné en terme de gabarit.</p>

2.2 Secteurs de la Fontaine aux Lions et des Louvières

Actuel	Futur
<p>Les secteurs de la Fontaine aux Lions et des Louvières présentent des caractéristiques similaires tant dans leur profil que par leur localisation à l'ouest de la route de Marsannay. Cependant, le secteur de la Fontaine aux Lions présente une superficie plus élevée.</p> <p>Pour chaque secteur, un espace préférentiel de densité est identifié sur leur entrée Nord, permettant d'une part de marquer l'entrée dans le futur quartier et d'autre part de réaliser plus aisément sur le reste du secteur une typologie diversifiée (individuel pur ou groupé, logement intermédiaire, petits collectifs). La densité brute (comprenant la voirie et les espaces publics communs) retenue pour ces deux secteurs s'élève à 25 logements/ha.</p> <p>Les opérations devront accueillir un minimum de 30% de logements aidés dont 20% de logements locatifs sociaux.</p>	<p>Les secteurs de la Fontaine aux Lions et des Louvières présentent des caractéristiques similaires tant dans leur profil que par leur localisation à l'ouest de la route de Marsannay. Cependant, le secteur de la Fontaine aux Lions présente une superficie plus élevée.</p> <p>Pour chaque secteur, un espace préférentiel de densité est identifié sur la frange ouest, permettant, d'une part, de structurer la rue de desserte principale du futur quartier et, d'autre part, de réaliser plus aisément sur le reste du secteur une typologie diversifiée (individuel pur ou groupé, logement intermédiaire, petits collectifs). La densité brute (comprenant la voirie et les espaces publics communs) retenue pour ces deux secteurs s'élève à 25 logements/ha. Une réflexion spécifique sur la morphologie des parcelles à lotir, leur diversité et l'implantation des constructions sur leurs parcelles devra permettre de gérer au mieux les contraintes liées à la densité urbaine (cf. p.11).</p> <p>Les opérations devront accueillir un minimum de 30% de logements aidés dont 20% de logements locatifs sociaux.</p>
Maillage du réseau viaire et des cheminements doux	Maillage du réseau viaire et des cheminements doux
<p>Le site de la Fontaine aux Lions sera desservi à partir de la rue de la Fontaine aux Lions. Il pourra être envisagé un à deux accès selon les sens de circulation qui seront retenus. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par l'amélioration et l'élargissement de la rue qui paraît aujourd'hui sous-dimensionnée en terme de gabarit. A cet effet, des bandes de recul par rapport à la voirie existante devront être prévues afin de disposer de l'espace suffisant pour permettre la consolidation de la desserte de chaque secteur.</p> <p>Le site des Louvières sera desservi par un seul accès à partir de la rue des Louvières.</p> <p>Des dégagements (non positionnés) seront prévus pour assurer des prolongements possibles des futurs quartiers à long terme au sud et à l'ouest des secteurs.</p> <p>Le réseau interne aux deux sites devra accueillir des espaces de circulations douces. Les aménagements devront permettre à long terme de former une coulée verte permettant de relier les différentes opérations entre elles. La mise en place d'un stationnement sur voirie devra permettre de répondre en partie aux besoins</p>	<p>Les sites de la Fontaine aux Lions et des Louvières seront directement desservis par la rue de la Fontaine aux Lions et la rue des Louvières. Or, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par l'amélioration et l'élargissement de ces rues, aujourd'hui sous-dimensionnées en terme de gabarit. Afin de profiter de l'accessibilité de ces rues, mais aussi de leur conférer un caractère résidentiel, l'accès ou la sortie des futures constructions pourront se faire directement depuis ces rues. Il semble également important de créer un front urbain continu et de dégager les espaces jardinés au sud. Ainsi, en considérant les besoins d'élargissement de ces rues, la construction principale et/ou le garage devront être implantés dans une bande de constructibilité de 0 à 6 m depuis la voie ou l'emprise publique créée après élargissement.</p> <p>Pour chaque secteur, l'îlot sera desservi par une ou plusieurs voies de desserte. Leur nombre devra être envisagé en fonction des sens de circulation et de la profondeur des parcelles à lotir. Dans chaque secteur, une rue traversante principale nord/sud desservira le cœur d'îlot à aménager. Cette rue fera l'objet d'un traitement paysager et urbain spécifique (aménagement d'espaces plantés, de continuités piétonnes, d'espaces de stationnement sur voirie), elles devront également préserver la vue sur le clocher de l'église.</p> <p>Dans les ruelles secondaires le stationnement à la parcelle sera privilégié, ainsi que les usages partagés (voiture/piéton).</p>

Actuel	Futur
<p>en stationnement des futurs habitants.</p> <p>Qualité paysagère</p> <p>L'aspect paysager devra être valorisé dans les futurs aménagements. Les sites sont implantés au contact d'un paysage agricole. La sensibilité doit prendre en compte en créant le long des limites Ouest des deux secteurs une haie d'essences locales. A cet effet une liste d'essences végétales est proposée au sein du paragraphe 2.2.</p> <p>A l'intérieur du site, les espaces communs et de voiries seront plantés. Les aménagements paysagers doublant les voies de circulations participeront à la qualité du site et le valoriseront. Une partie du secteur pourra être maintenu en espace libre de construction en vue de permettre aux futurs habitants de bénéficier d'un espace susceptible d'évoluer en jardin partagé.</p> <p>Mode de gestion des eaux pluviales</p> <p>L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site et se traduira par la mise en place de bassins de rétention paysagers. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.</p>	<p>Des espaces de dégagements non construits seront prévus pour assurer des prolongements possibles des futurs quartiers à long terme au sud et à l'ouest des secteurs.</p> <p>Des cheminements piétons continus devront être aménagés entre les deux sites à aménager. L'objectif étant de former à long terme de former une coulée verte piétonne et de relier les nouveaux quartiers au centre historique du village (Rue des Dîmes).</p> <p>Qualité paysagère</p> <p>Afin de préserver les qualités patrimoniales et paysagères de ces deux sites et former une « coulée verte » continue entre les deux secteurs d'OAP, l'emplacement des rues traversantes devra créer une perspective paysager sur le clocher de l'église (cf. photo p.15).</p> <p>L'aspect paysager devra être valorisé dans les futurs aménagements. Les sites sont implantés au contact d'un paysage agricole. La sensibilité doit prendre en compte en créant le long des limites Ouest des deux secteurs une haie d'essences locales. A cet effet une liste d'essences végétales est proposée au sein du paragraphe 2.2.</p> <p>A l'intérieur du site, les espaces communs et de voiries seront plantés. Les aménagements paysagers doublant les voies de circulations participeront à la qualité du site et le valoriseront. Une partie du secteur pourra être maintenu en espace libre de construction en vue de permettre aux futurs habitants de bénéficier d'un espace susceptible d'évoluer en jardin partagé.</p> <p>Mode de gestion des eaux pluviales</p> <p>L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site et se traduira par la mise en place de bassins de rétention paysagers. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.</p>

Schéma d'aménagement actuel

Schéma d'aménagement futur



Légende



- Périmètre d'urbanisation future
- Densité et formes urbaines**
 - Espace préférentiel de densité (logements intermédiaires, maisons en bande)
 - Espace de mixité des formes urbaines
- Desserte par la voirie et les cheminements doux**
 - Accès de principe au secteur
 - Principe de création à long terme d'une coulée verte
 - Aménagement d'un cheminement doux en accompagnement de la voirie principale du secteur
 - Dégagement à établir afin de permettre la continuité du maillage viaire à long terme (non positionné)
 - Bande de recul à maintenir afin d'assurer une desserte sécurisée du site
- Traitement de l'espace public et de l'intégration paysagère**
 - Plantation d'une haie d'essences diversifiées en bordure du secteur
- Éléments de l'armature verte et bleue**
 - Ruisseau
 - Boissements principaux existants



Légende



- Périmètre d'urbanisation future
- Densité et formes urbaines**
 - Espace préférentiel de densité (logements intermédiaires, collectifs) (emplacement indicatif à ajuster selon les contraintes du projet d'aménagement)
 - Espace de mixité des formes urbaines (logements individuels, intermédiaires)
- Desserte par la voirie et les cheminements doux**
 - Accès de principe au secteur depuis la rue des Louvières et la rue de la Fontaine aux Lions (1 ou 2 accès)
 - Rue de desserte principale à usage mixte (piéton/voiture) faisant l'objet d'un accompagnement végétal et accueillant des places de stationnement
 - Aménagement d'un cheminement doux reliant les deux secteurs d'urbanisation et le village historique (rue des Dimes)
 - Dégagement à établir afin de permettre la continuité du maillage viaire à long terme
- Traitement paysager - espace public**
 - Création d'un front urbain le long de la rue des Louvières et de la rue Fontaine aux Lions (bande de constructibilité de 0 à 6 m depuis l'emprise ou la voie publique)
 - Plantation d'une haie d'essences diversifiées en bordure du secteur (à l'extérieur des parcelles loties)
 - Dégagement d'une vue sur le clocher de l'église
 - Eglise et son clocher à revaloriser
 - Haie arborée d'intérêt à revaloriser

IV. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT :

Règlement actuel	Règlement futur
Article UA 6	
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>A () PRINCIPE :</p> <p>Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures.</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être implantées :</p> <p>soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment ou dans le prolongement de bâtiments existants.</p> <p>soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>A) PRINCIPE :</p> <p>Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures.</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être implantées :</p> <p>soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment ou dans le prolongement de bâtiments existants.</p> <p>soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (dans une unité de rue).</p>

Règlement actuel

Règlement futur

Article UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A) PRINCIPE :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :
soit en contiguïté avec une limite séparative. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter de baies.

soit à une distance (D) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. ($D = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B) EXCEPTIONS :

Les constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée pour :

Les extensions des constructions existantes, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon...)

L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Les piscines et les annexes doivent être implantées en respectant une distance minimum de 3 mètres. Pour les piscines, celle-ci se mesure par rapport au trou de la piscine et non par rapport à la margelle.

Les abris de jardins doivent être implantés en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A) PRINCIPE :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une limite séparative. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter de baies.
- soit à une distance (D) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative **doit être au moins égale à 3 mètres.**

B) EXCEPTIONS :

Les constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée **par l'aménagement et la réhabilitation.**

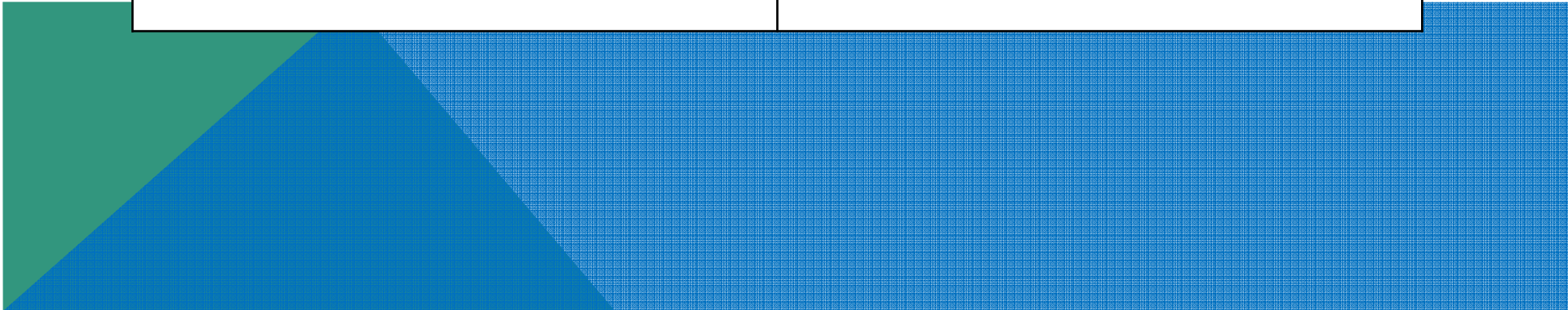
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Les piscines **et leurs locaux techniques** doivent être implantés en respectant une distance minimum de 3 mètres. Pour les piscines, celle-ci se mesure par rapport **à l'intérieur du bassin** non par rapport à la margelle.

Les abris de jardins **peuvent** être implantés en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Règlement actuel	Règlement futur
Article UA 8	
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.</p>	<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Néant</p>
Article UA 10	
<p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres sous sablière.</p> <p>Les niveaux partiellement enterrés, n'entrent dans le calcul que si le bas du revêtement du plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à une hauteur de plus de 1 mètre au-dessus du sol de référence.</p> <p>EXCEPTIONS</p> <p>Les annexes à la construction principale, mesurée à partir du niveau du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ne doivent pas excéder 3 mètres.</p> <p>Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.</p>	<p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres sous sablière et mesurée de la manière suivante :</p> <p>En tout point de la sablière ou de la base de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement. • Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel. <p>EXCEPTIONS :</p> <p>Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin). Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.</p> <p>Les équipements et infrastructures du service public ne sont pas concernés par cette règle de hauteur.</p>

Règlement actuel	Règlement futur
Article UB 6	
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>A) PRINCIPE : Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures. Les nouvelles constructions doivent être implantées : soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment ou dans le prolongement de bâtiments existants. soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p>	<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>A) PRINCIPE : Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures. Les nouvelles constructions doivent être implantées : soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment ou dans le prolongement de bâtiments existants. soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (dans une unité de rue).</p>



Règlement actuel

Règlement futur

Article UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A) PRINCIPE :

Les nouvelles constructions doivent être implantées : soit en contiguïté avec une limite séparative. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter de baies et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres.

Soit en respectant une distance (D) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B) EXCEPTIONS :

Les constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée pour :

Les extensions des constructions existantes, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon...)

L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Les piscines et les annexes doivent être implantées en respectant une distance minimum de 3 m. Pour les piscines, celle-ci se mesure par rapport au trou de la piscine et non par rapport à la margelle.

Les abris de jardins doivent être implantés en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A) PRINCIPE :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une limite séparative. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter de baies.
- Soit en respectant une distance (D) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 3 mètres**.

B) EXCEPTIONS :

Les constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative **ne soit pas diminuée par l'aménagement et la réhabilitation**.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Les piscines **et leurs locaux techniques** doivent être implantés en respectant une distance minimum de 3 m. Pour les piscines, celle-ci se mesure par rapport **à l'intérieur du bassin** et non par rapport à la margelle.

Les abris de jardins **peuvent** être implantés en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Règlement actuel	Règlement futur
Article UB 8	
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.</p>	<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Néant</p>
Article UB 10	
<p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux de type R+1+comble sans pouvoir excéder 6 mètres sous sablière.</p> <p>Les niveaux partiellement enterrés, n'entrent dans le calcul que si le bas du revêtement du plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à une hauteur de plus de 1 mètre au-dessus du sol de référence.</p> <p>EXCEPTIONS</p> <p>Les annexes à la construction principale, mesurée à partir du niveau du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ne doivent pas excéder 3 mètres.</p> <p>Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.</p>	<p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux de type R+1+comble sans pouvoir excéder 6 mètres sous sablière et mesurée de la manière suivante :</p> <p>En tout point de la sablière ou de la base de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement. • Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel. <p>EXCEPTIONS :</p> <p>Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin). Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.</p> <p>Les équipements et infrastructures du service public ne sont pas concernés par cette règle de hauteur.</p>