

# Plan Local d'Urbanisme **VILLECONIN**



## Rapport de présentation

**Modification n°1** du PLU approuvé le 21 mars 2017

*Modification n°1 mise en œuvre suite*

*à la délibération du 1<sup>er</sup> juin 2021*

**Version 7 Mai 2023**


**PLU de Villeconin**  
**Notice explicative de la modification n°1**

Elaboration du PLU approuvée le 21 mars 2017

Modification n°1 approuvée le

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>p.4</b>
<b>1-</b> Coordonnées du maître d'ouvrage	
<b>2-</b> Introduction	
<b>3-</b> Objectifs et justifications de la procédure	
<b>MODIFICATION SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>p.13</b>
<b>1-</b> Création de dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles	
<b>2-</b> Création de 2 OAP sectorielles en complément des 4 OAP déjà existantes	
<b>MODIFICATIONS SUR LE REGLEMENT ECRIT</b>	<b>p.22</b>
<b>1-</b> Préserver les fonds de jardin et limiter l'artificialisation des sols en lien avec la réalisation d'accès	
<b>2-</b> Rendre plus lisible les règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives et limiter les conflits de voisinage	
<b>3-</b> L'amélioration de l'harmonie architecturale relative à la réalisation de clôtures	
<b>4-</b> L'amélioration de l'harmonie architecturale relative au développement des énergies renouvelables	
<b>CONCLUSION</b>	<b>p.38</b>



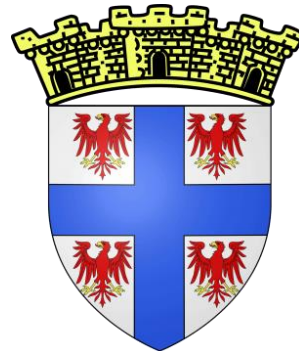
**PREAMBULE**

# 1.COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE

## **Mairie de Villeconin**

30 Grande Rue  
91580 Villeconin

Tel : 01.60.80.36.08



## 2. INTRODUCTION



Au niveau administratif, la commune de Villeconin est située en région Ile-de-France, au centre-ouest du département de l'Essonne. Le territoire se trouve donc au carrefour de deux régions (Ile-de-France et Centre) avec des dynamiques différentes et donc des problématiques hétérogènes. La commune est située à 30 minutes de Paris. Les communes limitrophes à Villeconin sont Boissy-le-Sec, Chauffour-lès-Étréchy, Souzy-la-Briche, Brières-les-Scellés et Sermaise. La commune fait partie de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde composée de **16 communes**.

La commune se situe dans une zone à dominante rurale/ périurbaine.

Le territoire communal est traversé par la RD 82, RD 207 et la RD 148. La présence de ces voies constitue les principaux axes de communication de la commune.

Avec 726 habitants en 2019 (dernier recensement INSEE disponible de 2022), la commune connaît une augmentation de sa population depuis 1968. A cette année, la population s'élevait à 284 habitants.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	284	342	387	528	637	722	721	726
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	19,7	23,7	26,8	36,5	44,1	50,0	49,9	50,2

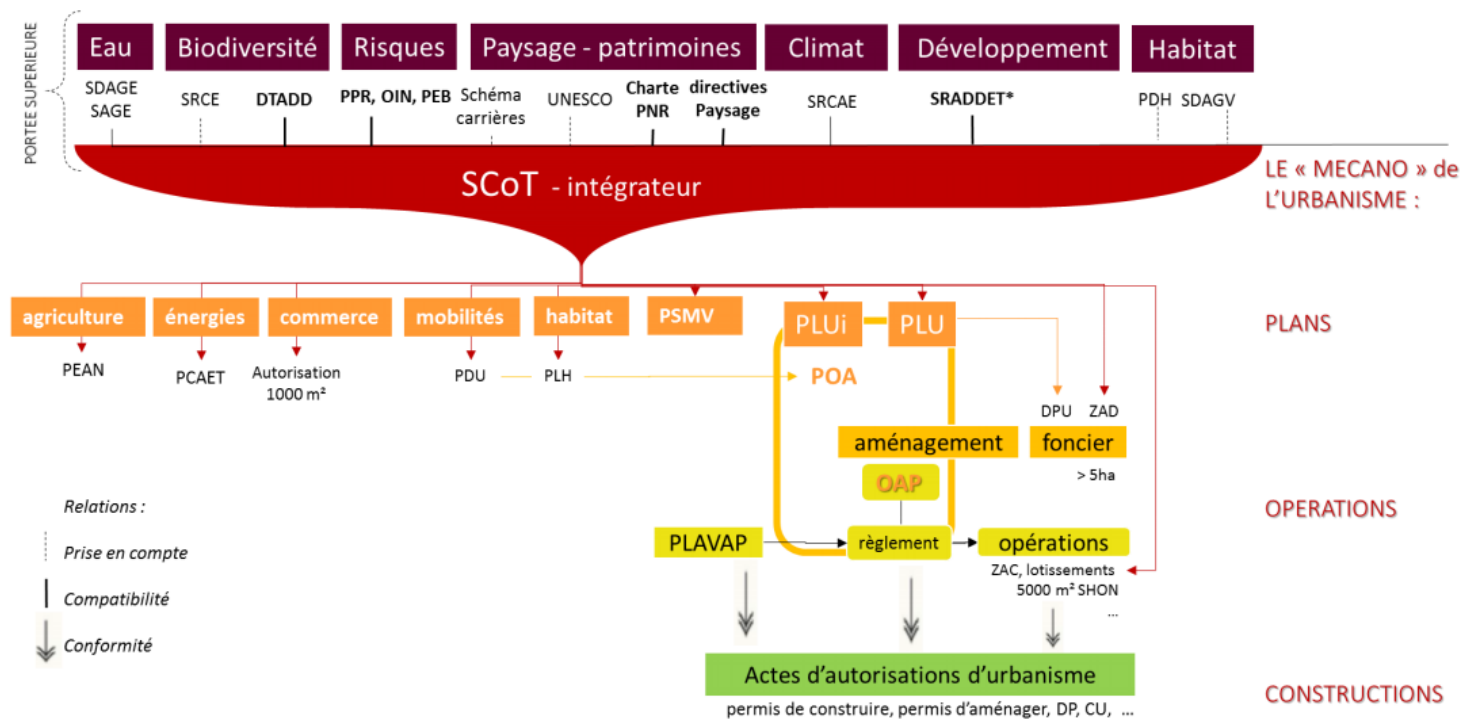
Les perspectives de développement inscrites dans le PLU approuvé le 21 mars 2017 sont aujourd'hui difficilement tenables et dépassées au regard de la poussée urbaine qui se fait d'autant plus sentir depuis la crise sanitaire. En effet, lors de l'élaboration du PLU il n'avait pu être envisagé et donc anticipé un tel changement sur une commune rurale avec une densification aujourd'hui difficilement maîtrisable. Afin d'encadrer l'accueil de nouvelles populations, la commune de Villeconin souhaite dans le cadre d'une modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme) revoir à la marge certains éléments de son PLU pour éviter un surinvestissement dans les équipements et une défiguration de la commune qui serait contraire aux éléments indiqués dans l'ensemble des documents supra-communaux.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeconin est soumis aux prescriptions de plusieurs documents supra-communaux dans une mesure de compatibilité, de conformité ou de prise en compte :

Ainsi, le **Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF)** est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien (il est l'équivalent des SRADDET approuvés sur les autres régions métropolitaines). Il fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local. Ce schéma a été adopté le 18 octobre 2013 et a été mis en révision depuis le 17 novembre 2021 en vue d'élaborer un SDRIF-Environnemental (SDRIF-E).

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du code de l'environnement. "Cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique" (Article L.211-1 du Code de l'environnement) et "la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole" (article L.430-1 du code de l'environnement). Le PLU de Villeconin se doit d'être compatible avec le SDAGE Seine- Normandie adopté le 23 mars 2022. Ce document donne des orientations pour la période 2022- 2027.

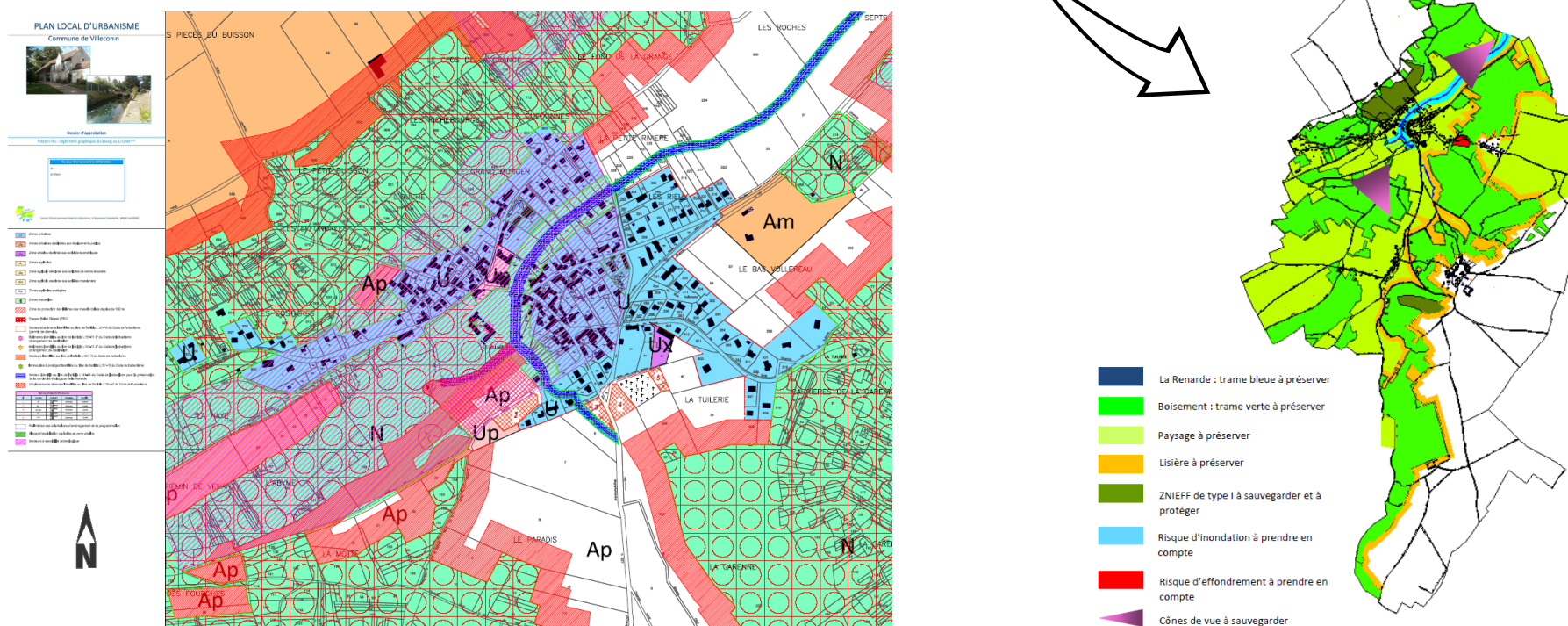
Ensuite, la commune était couverte par un **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** approuvé en 2013. A ce jour le SCoT de la CCEJR n'a pas fait l'objet d'évaluation 6 années après sa mise en œuvre et l'on peut considérer qu'il n'existe plus de lien de compatibilité à observer entre le PLU et le SCoT de la CCEJR. Ainsi, le PLU de Villeconin se doit d'être directement compatible avec le SDRIF.



D'autres documents de prospectives et/ou de planification se doivent d'être pris en compte lors de l'élaboration et/ou de l'évolution des documents d'urbanisme locaux (PLU en l'occurrence). Parmi ces documents nous pouvons entre autres lister les suivants :

- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette (SAGE)
- Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)
- Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE)
- Schéma Départemental des Carrières (SDCa)
- ... pour les autres documents il est possible de se référer au schéma inscrit à la page précédente.

Au niveau communal, Villeconin dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 mars 2017. Ce PLU est composé des pièces habituelles à savoir un Rapport de Présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD- cf. illustration ci-après), un plan de zonage, un règlement, un livret contenant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des annexes.





### 3.OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE

La commune de Villeconin dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 mars 2017. Au retour d'application des règles d'urbanisme, certaines imprécisions ou erreurs matérielles ont été identifiées et des évolutions nécessitent d'être retranscrites dans le PLU. Elle souhaite aujourd'hui apporter des modifications à son document d'urbanisme afin d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs et d'assurer une adaptation du règlement avec le recul de 5 années de mise en application. Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Villeconin, ci-après exposé, vise à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé insuffisamment protectrices ou inutilement contraignantes. Ce projet de modification s'inscrit dans la poursuite d'objectifs déjà énoncés. Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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. Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit ou graphique).

La présente modification du PLU conduit ainsi à :

- Considérant au contraire que pour respecter les objectifs du P ADD actuel il convient de modifier le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur afin de respecter les objectifs suivants :

Orientation 11° 1 Etablir un projet d'urbanisme en lien avec les disponibilités foncières existantes

Objectif 1.1 : Promouvoir un développement modéré « au fil de l'eau»

Objectif 1. 2 : Utiliser en priorité le foncier au sein du tissu urbain existant

Objectif 1.3 : Mettre à jour la réglementation

Orientation 11° 3 Préserver le cadre de vie rural et prendre en considération les risques naturels

Objectif 3. 4 : Prendre en compte le changement de destination des bâtiments agricoles

Objectif 3.5 : Préserver et permettre la mutation des grands domaines

- Considérant qu'il est prévu la mutation d'un grand domaine actuellement situé en zone agricole et qu'il convient d'y autoriser certains changements de destination en restant au sein de l'enveloppe bâtie existante, ce afin de pérenniser les bâtiments actuels,
- Considérant qu'il convient de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur une zone urbaine actuellement située en périphérie du bâti existant afin de s'assurer d'un développement urbain modéré et cohérent et d'une bonne insertion au sein du paysage sur cette zone d'environ 8000m<sup>2</sup> sensible écologiquement,
- Considérant que la préservation de cette unité paysagère de la Vallée de la Renarde au sens du point 6 de la partie 3 du rapport de présentation nécessite la création d'une OAP,
- Considérant que cette OAP n'a pas pour effet de rendre les terrains actuellement constructibles inconstructibles,
- Considérant que cette OAP respectera les objectifs de densification imposés par le SDRIF,
- Considérant par ailleurs qu'afin de respecter l'orientation 1.1 du PADD telle qu'indiquée dans le rapport de présentation en page 85, il convient de de respecter un objectif de production de logements d'environ 3 par an,
- Considérant que la moyenne constatée ces dernières années est de plus de 60% supérieure à l'objectif avec environ 15 logements autorisés sur 3 ans,
- Considérant que malgré cela toutes les capacités foncières identifiées en pages 82 et 83 du rapport de présentation n'ont pas toutes été sollicitées,
- Considérant que pour maintenir un « développement au fil de l'eau » il convient d'encadrer la plus grande de ces disponibilités foncières par une OAP,
- Considérant que l'Orientation l'Aménagement et de Programmation ainsi ajoutée se situe en zone urbaine et ne vaut pas création d'une zone d'aménagement concerté au sens de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme,
- Considérant que la création de cette OAP répond aux objectifs 1.1 et 1.2 du PADD,
- Considérant que cette modification va également permettre un toilettage et un ajustement réglementaire ainsi qu'un éventuel ajout d'éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme conformément à l'objectif 1.3 du PADD,
- Considérant qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dm1s une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique;
- Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête;

## De manière synthétique cela se traduit par :

- Mettre en œuvre la première orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en établissant un projet d'urbanisme en lien avec les disponibilités foncières existantes tout en encadrant les plus grandes de ces disponibilités foncières par la mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Opérer un toilettage et des ajustements réglementaires
- Permettre le changement de destination d'un bâtiment agricole situé en zone agricole afin de permettre sa mutation et créer quelques emplois localement

La présente notice constitue une annexe au rapport de présentation du PLU.

## Description de la procédure

La procédure d'adaptation du document d'urbanisme de la commune de Villeconin rentre dans le champ d'application de la modification, conformément aux dispositions des articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme. En effet, le projet d'évolution du PLU ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD, et ne réduit pas un espace boisé classé, une protection environnementale, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

La procédure de modification est décomposée en plusieurs étapes :

- 1.a- Elaboration du dossier de modification.
- 1.b- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- 2- Notification de projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant.
- 3- Organisation de l'enquête publique à l'initiative du Maire pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.
- 4- Délibération du Conseil Municipal sur le dossier de modification du PLU.

Ci- contre le déroulé de la procédure de modification avec enquête publique du PLU de Villeconin.



## Evaluation environnementale

Le dossier de modification du PLU de Villeconin est élaboré au titre des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme. Le choix de la procédure de modification implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature :

- A réduire une zone naturelle ou agricole, ou encore un Espace Boisé Classé du PLU ;
- A induire de graves risques de nuisances ;
- A impacter les espaces naturels ou paysagers sensibles du territoire.

La modification du PLU ayant pour objet la création d'OAP (Orientation d'Aménagement Stratégique), la modification du PLU s'est appuyée sur l'évaluation environnementale du PLU actuel pour appréhender les enjeux environnementaux de la commune. Cette dernière étant complète et la modification du PLU étant particulièrement limitée et sur des sites déjà bâtis, les incidences environnementales sont qualifiées de négligeables. Les éléments de l'évaluation environnementale sont rappelés dans ce présent document.

## Détail des éléments rectifiés

Les éléments suivants du PLU ont été modifiés :

Pièce 3 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce 5 – Règlement écrit

Dans la suite du document, les éléments du PLU approuvé le 21 mars 2017 sont repris en encadrés de fond gris. Les encadrés en fond blanc contiennent les éléments modifiés ou ajoutés dans le cadre de la présente modification.

Afin de faciliter la compréhension des éléments modifiés ou ajoutés, l'ensemble de ces éléments sont écrits (ou barrés le cas échéant) en grenat au sein de ces encadrés.



# **MODIFICATION SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Afin de mieux encadrer l'urbanisation, d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au sein du bâti existant et accompagner l'élaboration de projets structurants, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU ont été renforcées/ complétées.

Les modifications du PLU porte ainsi sur :

- 1- La création d'un volet « dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles » ;
- 2- La création de 2 OAP sectorielles en complément des 4 OAP déjà existantes ;

## 1- CREATION DE DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

### Objectifs de la modification :

Afin de renforcer la bonne intégration paysagère et environnementale des nouvelles opérations, d'améliorer l'intégration de la gestion des eaux à la parcelle, d'appréhender les questions relatives à l'architecture, les mobilités, etc... le livret des OAP s'est vu renforcé par un volet de dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles, en plus des principes propres aux secteurs OAP précisés par ailleurs.

Les dispositions sont relatives :

- Aux principes bioclimatiques ;
- Aux trames et ambiances des espaces publiques ;
- Aux dessertes et aux accès / à l'intégration des mobilités douces ;
- Au stationnement ;
- A la gestion des eaux pluviales ;
- A l'intégration paysagère des opérations et la création de ceintures vertes ;
- A la prise en compte des cônes de vue ;
- Aux formes d'habitat et les densités.

### Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

L'aménagement des secteurs d'OAP peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes (sauf indication contraire) dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.

## 2- CREATION DE 2 OAP SECTORIELLES EN COMPLEMENT DES 4 OAP DEJA EXISTANTES

### OAP 5 – Fourchainville

#### Contexte

Le hameau de Fourchainville est situé au Sud du bourg de la commune de Villeconin ; il est constitué d'une trentaine d'habitation et de plusieurs corps de fermes qui participent à la qualité architecturale du secteur

Le hameau de Fourchainville est desservi par les différents réseaux et dispose d'un arrêt de bus.

Une partie du hameau est prise en compte par différents périmètres de sauvegardes architecturales, paysagères et/ou environnementales.

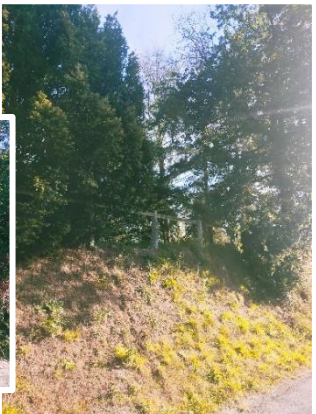
L'OAP Fourchainville, située en zone U du PLU approuvé, vise à encadrer le nombre de logements potentiels sur un secteur d'environ 1 hectare et surtout à protéger des espaces naturels et paysagers participant à l'identité du secteur

L'objectif de l'OAP est également de limiter un éventuel flux automobile sur une voirie communale inadaptée à la réception d'une urbanisation trop importante et qui pourrait des conflits avec les circulations agricoles existantes.

L'objectif est de pouvoir favoriser une opération qualitative parfaitement intégrée à l'esprit des lieux et préservant le maximum d'arbres de hautes tiges présents sur le site à la date de la modification du PLU.



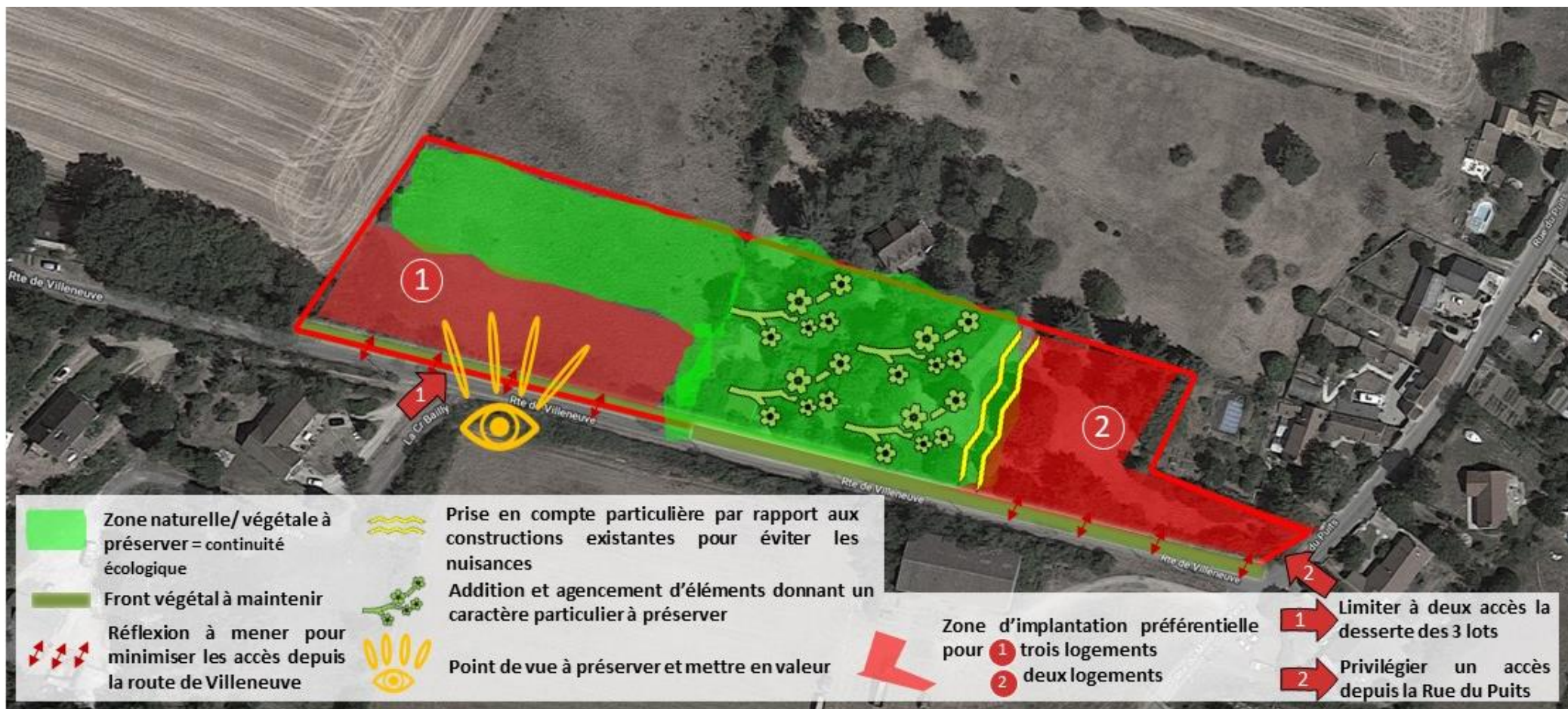
Périmètre OAP Fourchainville





## **Principes d'aménagement**

- Au regard de la situation du secteur et du cadre champêtre qui l'environne il ne sera pas autorisé la réalisation de plus de 5 logements sur l'assiette foncière (cette dernière étant forcément limitée au regard des volontés de préservation des vues sur le grand paysage notamment pour les constructions pré existantes).
- Le site est accessible par la route de Villeneuve. Il s'agira de limiter les accès sur le secteur OAP en évitant de créer une multitude d'accès depuis la route de Villeneuve. Il serait préférable d'envisager un accès unique permettant de desservir l'ensemble de l'opération.
- Cette nouvelle voie de desserte interne permettra de limiter l'impact visuel de l'opération et donc de maintenir la qualité de vie certaine existante au sein de ce hameau préservé.
- Les stationnements des logements seront intégrés aux parcelles.
- La composition urbaine et l'implantation des constructions devront profiter au maximum à la préservation de vues sur le grand paysage.
- Les arbres de hautes tiges dont la qualité est avérée devront être maintenus dans la mesure du possible afin de conserver le masque végétal qu'ils procurent.
- Le cadre naturel et végétal de l'OAP est à maintenir, il permettra l'embellissement et la mise en valeur de ce secteur aujourd'hui préservé.
- Afin de maintenir la qualité du cadre de vie, plusieurs ouvertures visuelles sur le grand paysage sont à maintenir agissant comme un élément fort de l'opération.
- Il serait intéressant d'avoir une réflexion globale à l'échelle de l'OAP concernant le stockage avant enlèvement des ordures ménagères.
- La prise en compte des habitations environnantes (à proximité immédiate notamment de l'opération) est un élément important dans la réflexion à avoir pour l'aménagement de ce secteur.



## OAP 6 – Ferme « Delton » de Saudreville

### Contexte

Le hameau de Saudreville est situé au Sud de la commune de Villeconin et surplombe le hameau de Fourchainville ainsi que le bourg. Il est aujourd'hui constitué d'une quarantaine d'habitation et de plusieurs corps de fermes qui entourent le château de Saudreville.

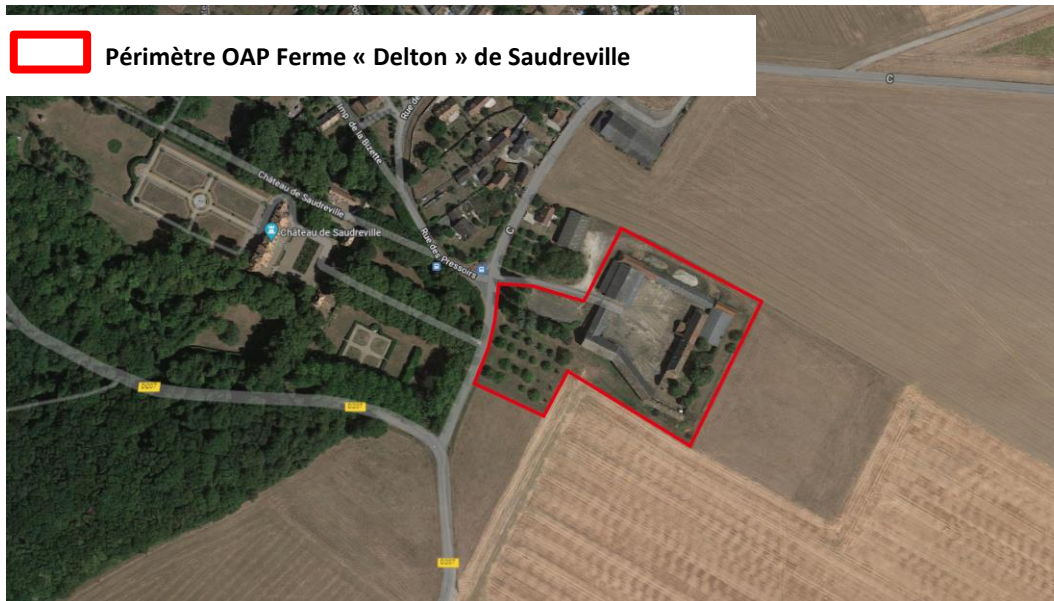
Le hameau de Saudreville est desservi par les différents réseaux et dispose d'un arrêt de bus.

La majeure partie du hameau se trouve en secteur protégé et une attention architecturale et patrimoniale se doivent d'être pris en compte avec la présence du château de Saudreville (entre autre élément de patrimoine).

L'OAP Ferme « Delton » de Saudreville est située en zone A du PLU et les bâtiments constituant le corps de ferme sont aujourd'hui couvert par un « étoilage » au PLU synonyme de possibilité de changement de destination desdits bâtiments.

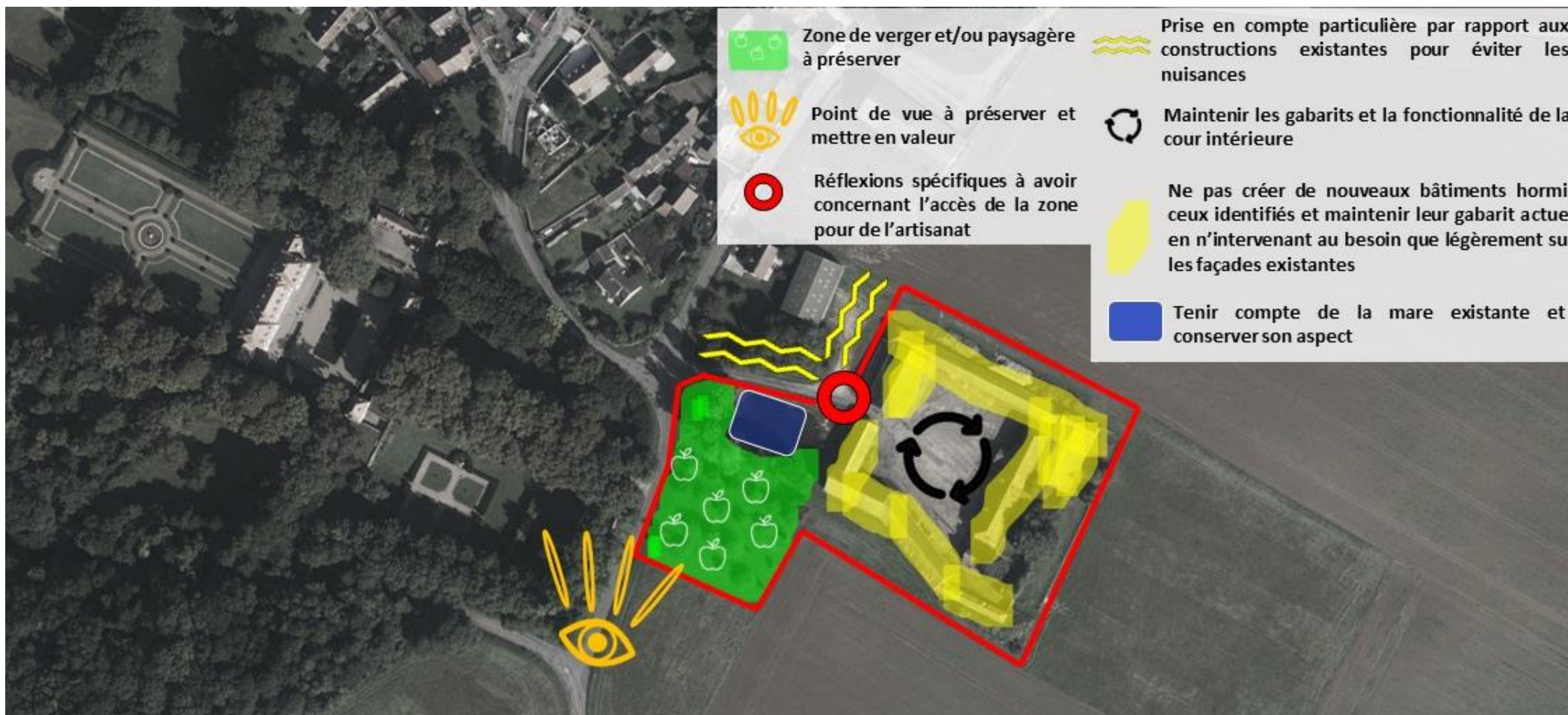
La situation de ce secteur sur le plateau, en entrée de hameau et directement desservi par la RD207 qui relie les différentes ZAE/ZI localisées sur Etampes poussent à donner une vocation plutôt économique/ artisanale à ce secteur.

L'objectif est de pouvoir favoriser une opération qualitative parfaitement intégrée qui permette de maintenir les abords et la paisibilité du hameau dans sa globalité et éviter d'y voir apparaitre une opération immobilière qui viendrait en « contradiction » avec le projet déjà ciblé dans le PLU approuvé à travers les OAP n°3 : hameau de Saudreville et n°4 : hameau de Saudreville qui devaient déjà permettre la réalisation de plus de 12 logements.



### **Principes d'aménagement**

- L'aménagement de cette zone ne sera qu'à vocation artisanale/ économique et seules les constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation de la modification du PLU seront autorisées.
- Le projet d'aménagement sur ce secteur doit permettre la valorisation du bâti existant pour y accueillir des activités économiques/ artisanales adaptés aux lieux (refus d'entreprises créant des nuisances)
- L'enveloppe bâtie existante devra être maintenue et la forme caractéristique des implantations permettant la mise en valeur de la cour intérieure devra être préservée.
- De légères modifications de façades pourront intervenir si cela est rendu nécessaire pour des raisons techniques en lien avec les activités économiques/ artisanales qui y seront implantées.
- Les stationnements des éventuels employés devront être assurés au sein du secteur identifié.
- L'espace de verger/ espace paysager situé en entrée de zone devra obligatoirement être maintenu sans aucune construction.
- La prise en compte des habitations environnantes (à proximité immédiate notamment de l'opération) est un élément important dans la réflexion à avoir pour l'aménagement de ce secteur.
- La prise en compte du château de Saudreville situé face à l'entrée de la zone est un élément incontournable du projet.





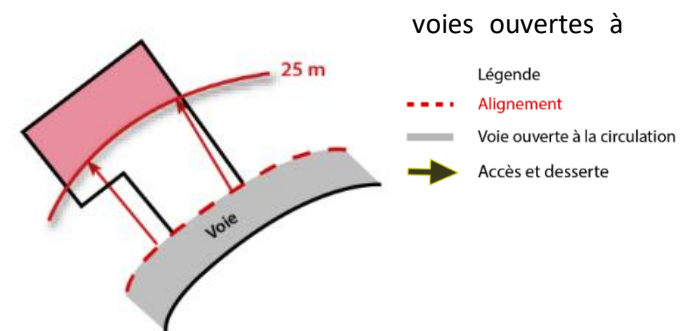
# MODIFICATIONS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Afin de faciliter la compréhension des éléments modifiés ou ajoutés, l'ensemble de ces éléments sont écrits (ou barrés le cas échéant) en **grenat** au sein de ces encadrés.

# 1-PRESERVER LES FONDS DE JARDIN ET LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS EN LIEN AVEC LA REALISATION D'ACCES

## a- L'exposé des motifs

Dans la zone U l'objectif est de renforcer la constructibilité des espaces situés en bordure des la circulation publique et de préserver les espaces libres en arrière-plan afin d'éviter la réalisation de chemins d'accès en lot arrière de grande longueur et permettant une artificialisation des sols non souhaitée. La bande au sein de laquelle les constructions sont admises et en dehors de laquelle elles sont interdites sauf exceptions explicitement prévues (constructions légères par exemple) est de 25 mètres. Cette bande se calcule à compter de l'alignement ou de la limite en tenant lieu et se déroule en épousant la forme de ces derniers. Elle est tracée perpendiculairement en tout point depuis l'alignement ou de la limite en tenant lieu.



## b- La modification

PLU approuvé le 21 mars 2017	PLU modifié
<p><u>ARTICLE U6</u> : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.</p>	<p><u>ARTICLE U6</u> : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.</p>

- Si la profondeur du terrain est inférieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Si la profondeur du terrain est supérieure ou égale à 20 mètres, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

- Si la profondeur du terrain est inférieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Si la profondeur du terrain est supérieure ou égale à 20 mètres, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En zone U les constructions principales doivent être édifiées dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres de retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. L'intégralité de la construction doit être comprise dans cette bande. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension d'un bâtiment existant.

Les constructions annexes (étant entendu qu'une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale) doivent être édifiées à au moins trois mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, mais peuvent être édifiées au-delà de la limite de 25 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



## 2-RENDRE PLUS LISIBLE LES REGLES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITER LES CONFLITS DE VOISINAGE

### a- L'exposé des motifs

Les règles du PLU pour la zone U impose un recul entre 0 et 8 mètres par rapport à la limite séparative. Une implantation sur la limite séparative est toutefois admise pour les bâtiments avec des règles peu lisibles et sujettes à interprétation Il apparaît nécessaire d'introduire une règle de prospect vis à vis des limites séparatives afin de préserver la trame bâtie et l'intimité des constructions (et en conséquence, limiter les conflits de voisinages).

### b- La modification

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. 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).



PLU approuvé le 21 mars 2017	PLU modifié
<p><u>ARTICLE U7</u> : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent être implantées soit :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- avec un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives, si le/les côtés intéressés des constructions comportent des ouvertures en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des briques de verre translucide scellées d'une superficie inférieure à 3 % de la superficie de la façade intéressée et n'excédant pas 80 centimètres de largeur ;</li> </ul> </li> </ul>	<p><u>ARTICLE U7</u> : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent être implantées soit :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- avec un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives, si le/les côtés intéressés des constructions comportent des ouvertures en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des briques de verre translucide scellées d'une superficie inférieure à 3 % de la superficie de la façade intéressée et n'excédant pas 80 centimètres de largeur ;</li> </ul> </li> </ul>

<p>- avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, si le/les côtés intéressés des constructions comportent une porte d'entrée ou des briques de verre translucide scellées d'une superficie inférieure à 3 % de la superficie de la façade intéressée et n'excédant pas 80 centimètres de largeur ;</p> <p>- sur une limite séparative autre que celle de fond de parcelle dans les autres cas, à condition qu'il existe un accès d'une largeur minimale de 4 mètres pour accéder au fond de parcelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation des constructions en limite séparative doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible.</li> </ul>	<p>- avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, si le/les côtés intéressés des constructions comportent une porte d'entrée ou des briques de verre translucide scellées d'une superficie inférieure à 3 % de la superficie de la façade intéressée et n'excédant pas 80 centimètres de largeur ;</p> <p><del>- sur une limite séparative autre que celle de fond de parcelle dans les autres cas, à condition qu'il existe un accès d'une largeur minimale de 4 mètres pour accéder au fond de parcelle.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>L'implantation des constructions en limite séparative doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible.</del> Ainsi, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative si et seulement si elles s'implantent en mitoyenneté avec une construction déjà existante (à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU). Les nouvelles constructions devront s'accoler aux pignons aveugles situés en limite de parcelle en recherchant une transition harmonieuse avec le bâti environnant (cohérence de matériaux et de teintes ou cohérence de formes de toiture ou de hauteurs ou continuité du faîtage et des lignes de gouttières par exemple). Il est entendu que le bâti environnant évoqué est celui connu à la date d'approbation de la modification n°1. Les abris de jardins d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives sans distance de retrait minimum imposée. Les abris de jardins ne devront pas excéder 3 mètres au faîtage. Les extensions des bâtiments devront se faire dans la continuité du bâti existant.</li> </ul> <p>Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.</p> <p>Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la réalisation de piscine.</p>
---	--

# L'AMELIORATION DE L'HARMONIE ARCHITECTURALE RELATIVE A LA REALISATION DE CLOTURES

## a- L'exposé des motifs

La diversité des clôtures rend la règle actuelle contraignante et finalement peut en harmonie avec les clôtures avoisinantes. De plus, elle est difficile d'application au regard des multiples possibilités architecturales.

## b- La modification

PLU approuvé le 21 mars 2017	PLU modifié
<p data-bbox="203 754 1111 815"><u>ARTICLE U11</u> : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</p> <ul data-bbox="253 858 1111 1214" style="list-style-type: none"><li data-bbox="253 858 1111 991">• Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li><li data-bbox="253 1007 1111 1214">• Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur et les matériaux employés au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li></ul> <p data-bbox="203 1289 309 1313"><b><u>Toitures</u></b></p> <ul data-bbox="253 1326 1111 1385" style="list-style-type: none"><li data-bbox="253 1326 1111 1385">• Les toitures des constructions, hors annexes et extensions, doivent comporter deux pans minimum avec une pente minimale de 40°.</li></ul>	<p data-bbox="1133 754 2040 815"><u>ARTICLE U11</u> : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</p> <ul data-bbox="1182 858 2040 1214" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1182 858 2040 991">• Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li><li data-bbox="1182 1007 2040 1214">• Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur et les matériaux employés au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li></ul> <p data-bbox="1133 1289 1238 1313"><b><u>Toitures</u></b></p> <ul data-bbox="1182 1326 2040 1385" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1182 1326 2040 1385">• Les toitures des constructions, hors annexes et extensions, doivent comporter deux pans minimum avec une pente minimale de 40°.</li></ul>

- Les toitures des annexes et extensions doivent comporter un pan minimum avec une pente minimale de 15°.
- Le débord des toitures à l'égout du toit ne doit pas excéder 35 centimètres en façade et 5 centimètres en pignon.

#### **Couverture des Toitures**

- Les couvertures des toitures des constructions existantes doivent être conservées, restaurées ou reconstruites à l'identique dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates, terre cuite, ton ocre, rouge flammé ou rouge bruni dans la masse et présenter une densité minimale de 72 unités au mètre carré.
- Les tuiles bétons et couvertures métalliques sont interdites.
- La couleur des couvertures doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentours et doit être conforme au nuancier annexé au présent règlement.
- Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.

#### **Parements extérieurs**

- Les murs existants en pierre appareillé traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (constructions et murs de clôture).
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (constructions et murs de clôture).
- La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et être conforme au nuancier annexé au présent règlement.
- Les enduits doivent présenter une finition lissée, grattée fin ou talochée.
- Les bardages ou revêtements bois doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.
- Les bardages métalliques sont interdits.

- Les toitures des annexes et extensions doivent comporter un pan minimum avec une pente minimale de 15°.
- Le débord des toitures à l'égout du toit ne doit pas excéder 35 centimètres en façade et 5 centimètres en pignon.

#### **Couverture des Toitures**

- Les couvertures des toitures des constructions existantes doivent être conservées, restaurées ou reconstruites à l'identique dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates, terre cuite, ton ocre, rouge flammé ou rouge bruni dans la masse et présenter une densité minimale de 72 unités au mètre carré.
- Les tuiles bétons et couvertures métalliques sont interdites.
- La couleur des couvertures doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentours et doit être conforme au nuancier annexé au présent règlement.
- ~~Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.~~

#### **Parements extérieurs**

- Les murs existants en pierre appareillé traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (constructions et murs de clôture).
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (constructions et murs de clôture).
- La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et être conforme au nuancier annexé au présent règlement.
- Les enduits doivent présenter une finition lissée, grattée fin ou talochée.
- Les bardages ou revêtements bois doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.
- Les bardages métalliques sont interdits.

### Les ouvertures

- Les ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles à savoir, plus hautes que larges, exception faite des portes de garages et des baies vitrées.
- Les encadrements des ouvertures en façade doivent présenter un aspect différent de ladite façade (couleur, finition...).
- Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec celles de la façade.
- Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue.

### Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures à l'alignement des voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 80 centimètres surmonté d'un grillage et doublée d'une haie végétale.

*Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).*

### Les ouvertures

- Les ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles à savoir, plus hautes que larges, exception faite des portes de garages et des baies vitrées.
- Les encadrements des ouvertures en façade doivent présenter un aspect différent de ladite façade (couleur, finition...).
- Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec celles de la façade.
- Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue.

### Clôtures

- ~~• Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.~~
- ~~• La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.~~
- ~~• Les clôtures à l'alignement des voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 80 centimètres surmonté d'un grillage et doublée d'une haie végétale.~~

~~*Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).*~~

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou

pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

De la même manière les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes. Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

Types de clôtures autorisés en emprise publique :

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse ;
- D'un mur bahut compris entre 80 centimètres et 1,2 mètres surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives ;
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- De dispositif à claire-voie.

Sauf contraintes technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum. Une hauteur différente pourra être autorisée lors de la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

### Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés aux clôtures.
- Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

*Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prise sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

### Types de clôtures autorisés en limites séparatives :

Tous les types de clôtures sont autorisés en limites séparatives, à l'exception de celles aux couleurs vives. Ces dernières ne devront toutefois pas dépasser 2 mètres maximum.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

### Divers

- ~~Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés aux clôtures.~~
- ~~Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies.~~
- ~~Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.~~

*~~Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prise sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.~~*

Cf. modification suivante

# 3-L'AMELIORATION DE L'HARMONIE ARCHITECTURALE RELATIVE AU DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

## a- L'exposé des motifs

### Pompes à chaleur (PAC) et capteurs paraboliques

L'intégration des pompes à chaleur (PAC) et capteurs paraboliques, dans le corps même du bâti, constitue d'évidence un gage de recherche d'esthétique, et à tout le moins une réduction de l'impact visuel négatif inhérent à ce type d'équipement

### Panneaux photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques sont le plus souvent apposés sur les bâtiments, susceptible de dénaturer l'architecture ou de marquer négativement le paysage proche ou lointain. Il s'agit ainsi d'accompagner le développement de ces équipements s'inscrivant dans la transition énergétique tout en veillant à leur insertion et au respect des paysages villeconinois.

La modification vise à encadrer dans la zone urbanisée l'installation de ces dispositifs.

## b- La modification

PLU approuvé le 21 mars 2017	PLU modifié
<p><u>ARTICLE U11</u> : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li><li>• Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur et les matériaux employés au site et aux</li></ul>	<p><u>ARTICLE U11</u> : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li><li>• Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur et les matériaux employés au site et aux</li></ul>



paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Toitures**

- Les toitures des constructions, hors annexes et extensions, doivent comporter deux pans minimum avec une pente minimale de 40°.
- Les toitures des annexes et extensions doivent comporter un pan minimum avec une pente minimale de 15°.
- Le débord des toitures à l'égout du toit ne doit pas excéder 35 centimètres en façade et 5 centimètres en pignon.

#### **Couverture des Toitures**

- Les couvertures des toitures des constructions existantes doivent être conservées, restaurées ou reconstruites à l'identique dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates, terre cuite, ton ocre, rouge flammé ou rouge bruni dans la masse et présenter une densité minimale de 72 unités au mètre carré.
- Les tuiles bétons et couvertures métalliques sont interdites.
- La couleur des couvertures doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentours et doit être conforme au nuancier annexé au présent règlement.
- Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.

#### **Parements extérieurs**

- Les murs existants en pierre appareillé traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (constructions et murs de clôture).
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (constructions et murs de clôture).
- La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et être conforme au nuancier annexé au présent règlement.

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Toitures**

- Les toitures des constructions, hors annexes et extensions, doivent comporter deux pans minimum avec une pente minimale de 40°.
- Les toitures des annexes et extensions doivent comporter un pan minimum avec une pente minimale de 15°.
- Le débord des toitures à l'égout du toit ne doit pas excéder 35 centimètres en façade et 5 centimètres en pignon.

#### **Couverture des Toitures**

- Les couvertures des toitures des constructions existantes doivent être conservées, restaurées ou reconstruites à l'identique dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates, terre cuite, ton ocre, rouge flammé ou rouge bruni dans la masse et présenter une densité minimale de 72 unités au mètre carré.
- Les tuiles bétons et couvertures métalliques sont interdites.
- La couleur des couvertures doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentours et doit être conforme au nuancier annexé au présent règlement.
- Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.

#### **Parements extérieurs**

- Les murs existants en pierre appareillé traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (constructions et murs de clôture).
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (constructions et murs de clôture).
- La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et être conforme au nuancier annexé au présent règlement.

- Les enduits doivent présenter une finition lissée, grattée fin ou talochée.
- Les bardages ou revêtements bois doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.
- Les bardages métalliques sont interdits.

#### Les ouvertures

- Les ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles à savoir, plus hautes que larges, exception faite des portes de garages et des baies vitrées.
- Les encadrements des ouvertures en façade doivent présenter un aspect différent de ladite façade (couleur, finition...).
- Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec celles de la façade.
- Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue.

#### Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures à l'alignement des voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 80 centimètres surmonté d'un grillage et doublée d'une haie végétale.

*Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).*

- Les enduits doivent présenter une finition lissée, grattée fin ou talochée.
- Les bardages ou revêtements bois doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.
- Les bardages métalliques sont interdits.

#### Les ouvertures

- Les ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles à savoir, plus hautes que larges, exception faite des portes de garages et des baies vitrées.
- Les encadrements des ouvertures en façade doivent présenter un aspect différent de ladite façade (couleur, finition...).
- Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec celles de la façade.
- Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue.

#### Clôtures

- ~~Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.~~
- ~~La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.~~
- ~~Les clôtures à l'alignement des voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 80 centimètres surmonté d'un grillage et doublée d'une haie végétale.~~

~~Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).~~ Cf. modification précédente

### **Divers**

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés aux clôtures.
- Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

*Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prise sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

### **Sur l'ensemble de la commune :**

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés aux clôtures.
- Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs  **pompes à chaleur** doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit ~~non~~ **peu** visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

*Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prise sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

### **Au sein du Périmètre Des Abords il faudra veiller à l'intégration architecturale et paysagère des éléments de production d'énergie :**

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés aux clôtures.
- Les pompes à chaleur (PAC), les capteurs paraboliques d'émissions télévisées et les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et en tout état de cause être positionnés à l'intérieur du volume de la construction de la manière la plus discrète possible. Dans tous les cas, ces éléments ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou

dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires doivent être de la couleur de la tuile et implantés sur une seule ligne en partie basse de la toiture, de rive à rive et encastrés sans saillie dans la toiture. Les panneaux solaires seront implantés soit au sol soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, en privilégiant leur pose sur la totalité d'un versant de toiture, par exemple d'une construction annexe, garage, appentis ou abri de jardin.
- Pour l'isolation thermique par l'extérieure :
  - La couverture viendra au droit de l'isolation, il n'y aura pas de cornière métallique au-dessus de l'isolant.
  - Aucune baguette d'angle ne devra être visible.
  - Les appuis de fenêtres devront être maçonnés, et d'une épaisseur équivalente aux appuis existants et non réalisés avec une tablette aluminium.
  - Les modénatures devront être conservées, refaites à l'identique (dessin du soubassement, entourage des fenêtres).

Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel, et il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par

	<p>exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou de masses végétales proches, disposition au sol etc...)</p> <p>Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).</p> <p>Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.</p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ... ) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs.</p>
--	--



# CONCLUSION

La présente modification n'apporte d'évolution ni au zonage ni au projet politique validé lors de l'approbation du PLU. Elle amende le règlement dans un objectif d'amélioration de la prise en compte de l'environnement au sens large.

Des modifications visent également éviter les difficultés d'interprétation et d'application, et en conséquence les risques de détournement des règles. Ainsi, la présente modification n°1 du PLU ne porte nullement atteinte aux zones agricoles et naturelles, elle en accroît, au contraire, la protection. Elle vise à lever certains obstacles à la constructibilité dans les zones urbaines tout en veillant à une meilleure préservation architecturale et paysagère.