



Commune de **THENELLES**

**Dossier de Modification
simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme**

**Notice explicative et
traduction réglementaire**

Vu pour être annexé à la
délibération en date du

approuvant le dossier de
modification simplifiée
du PLU

Cachet de la mairie
et
signature du Maire



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

| | |
|--|----------|
| I. Rappel réglementaire | 3 |
| A. Rappel des procédures antérieures | 3 |
| B. Présentation de la procédure de modification simplifiée..... | 3 |
| | |
| II. Notice explicative et justificative | 7 |
| A. Objectifs et justification de la procédure de modification du PLU | 7 |
| B. Incidences de la procédure de modification simplifiée sur le PLU de Thenelles..... | 10 |

I. Rappel réglementaire

A. Rappel des procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Thenelles a été approuvé par délibération en date du 10 septembre 2010. En 2012, le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification afin d'intégrer au plan de zonage chacun des périmètres générés par les activités de la société TEREOS ainsi que le périmètre d'étude du Plan de Prévention des Risques Technologiques

La commune de Thenelles a décidé par délibération en date du 27 janvier 2017 de lancer une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme pour assouplir certaines dispositions du règlement des zones U et IAU et faciliter ainsi la constructibilité des terrains.

B. Présentation de la procédure de modification simplifiée

Article L. 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme
(Version en vigueur au 1^{er} janvier 2016)

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

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

Le projet peut être adopté selon une **procédure simplifiée** dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,

- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Exemple de cas pour lesquels la procédure de modification simplifiée peut être adoptée :

- augmentation des règles de densité (implantation des constructions, hauteur, emprise au sol),
- modification des OAP,
- réduction ou suppression d'un emplacement réservé,
- changement de zonage interne (par exemple, passage d'un secteur U à vocation d'activités à un secteur U à vocation mixte activités – habitat)....

En l'espèce, le projet communal rentre bien dans le cadre de la procédure de modification puisqu'il :

- ✓ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ✓ ne conduit à aucune réduction de 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.

Compte tenu des changements du règlement envisagés, cette procédure de modification peut se dérouler selon une procédure simplifiée en vertu de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme dans laquelle il n'y a pas d'enquête publique mais une simple mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

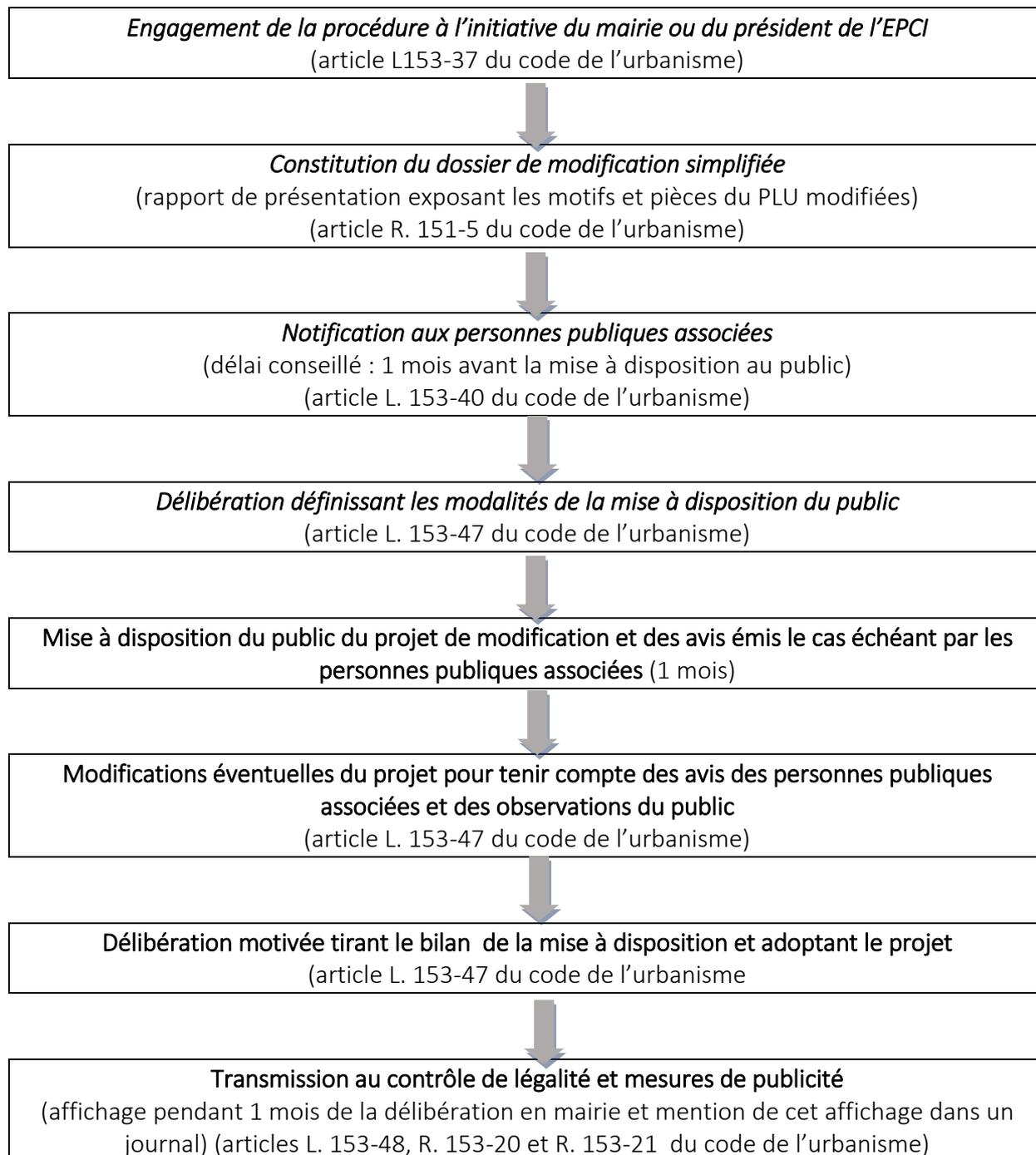
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Tableau synoptique de la procédure de modification simplifiée



II. Notice explicative et justificative

A. Objectifs et justification de la procédure de modification du PLU

La commune de Thenelles a décidé par délibération en date du 27 janvier 2017 de lancer une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme pour :

- ❖ Assouplir les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7) de la zone U et faciliter ainsi la constructibilité des terrains encore disponibles.

✓ Article 6 – zone U

Pour respecter la typologie du bâti ancien situé en zone U, permettre une densification des dents creuses présentes au sein de la zone urbaine et tenir compte du bâti déjà existant : les élus souhaitent dans leur nouveau règlement de PLU :

- ❖ Permettre l'implantation des constructions nouvelles à l'alignement
- ❖ Permettre au-delà des 30 mètres la reconstruction des constructions déjà implantées en cas de sinistre sous réserve qu'elles restent affectées à la même destination.

| | |
|---|---|
| <p>Le règlement de l'article 6 de la zone U est donc modifié comme suit :</p> | <p>Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <hr/> <p><u>1. Définition et principes</u></p> <p>L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction sauf disposition contraire.</p> <p>En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession gratuite de terrain.</p> <p><u>2. Règles d'implantation dans toute la zone</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| | <p>Toutefois, l'implantation avec un recul différent pourra être autorisée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin avec un recul inférieur à 5 m ou s'il s'agit de l'extension d'une construction existante à la date d'opposabilité du présent PLU.</p> <p>Si la construction contiguë est implantée à l'alignement, l'implantation à l'alignement est obligatoire sauf édification d'un mur en pierre, brique ou parpaings enduits d'une hauteur de 1,80 m minimum conformément à l'article 11 §3-1 et 4.</p> <p>Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer ou du recul imposé, sauf dans les cas suivants</p> <ul style="list-style-type: none">▪ équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone,▪ reconstruction après sinistre affectée à la même destination▪ extension ou aménagement sans changement de destination d'une construction existante déjà implantée au-delà de cette bande,▪ bâtiment annexe non affecté à l'habitation,▪ abris de jardins. |
|--|---|

✓ Article 7 – zone U

Le règlement du PLU ne permet pas aux constructions nouvelles de pouvoir être implantées en retrait des deux limites comme cela est possible en zone IAU. Il s'agit d'une erreur que les élus souhaitent corriger à travers cette procédure de modification.

| | |
|---|--|
| <p>Le règlement de l'article 7 de la zone U est donc modifié comme suit :</p> | <p>Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <hr/> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales, sur une seule ou en retrait des 2 limites.</p> <p>Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> |
|---|--|

- ❖ Assouplir les règles concernant les aspects extérieurs des constructions d'habitation en zone U et zone IAU tout en maintenant la protection de l'architecture traditionnelle locale.

✓ Zone U et IAU

Plusieurs dispositions de l'article 11 jugées trop contraignantes et limitant les possibilités d'accueil de constructions d'architecture innovante sont supprimées :

Eclairage des combles

~~L'éclairage des combles sera assuré :~~

- ~~• soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles rectangulaires,~~
- ~~• soit par des baies de toiture plus hautes que larges et rectangulaires – largeur maximale 0,80 m et hauteur maximale 1,00 m – contenues dans le plan des versants encastrée non saillants,~~
- ~~• soit par des ouvertures en pignon.~~

Percements de façades

Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle. ~~Pour les habitations, les baies visibles de la voie publique (à l'exclusion des portes de garages) doivent être plus hautes que larges.~~

Dispositions diverses

- ~~• Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnée elles seront réalisées en briques ou pierres selon la facture traditionnelle.~~

Abris de jardin

La surface maximum imposée de 8m² jugée trop restrictive est portée à 16m².

- ❖ Imposer des règles de stationnement en zone IAU pour les nouvelles habitations afin d'éviter une occupation anarchique du domaine public.

| | |
|---|--|
| Le règlement de l'article 12 de la zone IAU est donc modifié comme suit : | <u>Article I AU12 – Obligation de réaliser des places de stationnement</u> Nombre d'emplacements Pour l'habitat, en plus des dispositions définies en annexe, il est imposé deux places de stationnement par logement. |
|---|--|

B. Incidences de la procédure de modification simplifiée sur le PLU de Thenelles

Dans la pratique, l'opération se traduit par :

- La modification des articles 6, 7 et 11 du règlement de la zone U
- La modification des articles 11 et 12 du règlement de la zone IAU

Aucune modification n'est apportée au plan de zonage ou aux orientations d'aménagement.

Tableau de synthèse des modifications apportées au règlement¹

| Règlement du PLU – version en vigueur | Règlement du PLU – version modifiée |
|---|--|
| Zone U | |
| <p>Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>1. Définition et principes</u></p> <p>L’implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l’accès au terrain d’assise de ladite construction sauf disposition contraire.</p> <p>En cas d’élargissement ou de rectification du tracé de l’emprise publique, par l’inscription d’une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d’implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l’emplacement réservé. Le même principe s’applique en cas de cession gratuite de terrain.</p> <p><u>2. Règles d’implantation dans toute la zone</u></p> <p>Les constructions doivent s’implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l’alignement.</p> <p>Toutefois, l’implantation avec un recul différent pourra être autorisée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d’une construction existante</p> | <p>Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>1. Définition et principes</u></p> <p>L’implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l’accès au terrain d’assise de ladite construction sauf disposition contraire.</p> <p>En cas d’élargissement ou de rectification du tracé de l’emprise publique, par l’inscription d’une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d’implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l’emplacement réservé. Le même principe s’applique en cas de cession gratuite de terrain.</p> <p><u>2. Règles d’implantation dans toute la zone</u></p> <p>Les constructions doivent s’implanter soit à l’alignement soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à l’alignement.</p> <p>Toutefois, l’implantation avec un recul différent pourra être autorisée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d’une construction existante</p> |

¹ Les modifications apportées au règlement font l’objet d’un surlignage en jaune

| Règlement du PLU – version en vigueur | Règlement du PLU – version modifiée |
|--|---|
| <p>située sur le fonds voisin avec un recul inférieur à 5 m ou s'il s'agit de l'extension d'une construction existante à la date d'opposabilité du présent PLU.</p> <p>Si la construction contiguë est implantée à l'alignement, l'implantation à l'alignement est obligatoire sauf édification d'un mur en pierre, brique ou parpaings enduits d'une hauteur de 1,80 m minimum conformément à l'article 11 §3-1 et 4.</p> <p>Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer ou du recul imposé, sauf dans les cas suivants</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone, ▪ extension ou aménagement sans changement de destination d'une construction existante déjà implantée au-delà de cette bande, ▪ bâtiment annexe non affecté à l'habitation, ▪ abris de jardins. | <p>située sur le fonds voisin avec un recul inférieur à 5 m ou s'il s'agit de l'extension d'une construction existante à la date d'opposabilité du présent PLU.</p> <p>Si la construction contiguë est implantée à l'alignement, l'implantation à l'alignement est obligatoire sauf édification d'un mur en pierre, brique ou parpaings enduits d'une hauteur de 1,80 m minimum conformément à l'article 11 §3-1 et 4.</p> <p>Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer ou du recul imposé, sauf dans les cas suivants</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone, ▪ reconstruction après sinistre affectée à la même destination ▪ extension ou aménagement sans changement de destination d'une construction existante déjà implantée au-delà de cette bande, ▪ bâtiment annexe non affecté à l'habitation, ▪ abris de jardins. |

| Règlement du PLU – version en vigueur | Règlement du PLU – version modifiée |
|---|---|
| <p>Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales.</p> <p>Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> | <p>Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales, sur une seule ou en retrait des 2 limites.</p> <p>Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> |
| <p>Article U 11 – Aspect extérieur des constructions</p> <p><u>1. Prescriptions générales et volumes</u></p> <p>Les prescriptions ci-après visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.</p> <p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.</p> <p>Les matériaux et couleurs utilisés devront être dénués d'agressivité.</p> <p><u>Forme et volume des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant et le mouvement général des groupements anciens. ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation | <p>Article U 11 – Aspect extérieur des constructions</p> <p><u>1. Prescriptions générales et volumes</u></p> <p>Les prescriptions ci-après visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.</p> <p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.</p> <p>Les matériaux et couleurs utilisés devront être dénués d'agressivité.</p> <p><u>Forme et volume des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant et le mouvement général des groupements anciens. ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation |

| Règlement du PLU – version en vigueur | Règlement du PLU – version modifiée |
|---|---|
| <p>apparente par rapport au sol naturel sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas, sauf impossibilité technique, comporter d'entrée de garage en façade sur rue. ✓ Sur les terrains en pente, les façades non enterrées devront être traitées comme les façades à étages. <p><u>2. Toitures</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p><u>2.1. Pente des toitures</u></p> <p>Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes.</p> <p>La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.</p> <p>Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).`</p> <p>Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone, une toiture à une seule ou à 2 pentes de 20° est admise.</p> <p>Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. Il en est de même pour leur extension.</p> | <p>apparente par rapport au sol naturel sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas, sauf impossibilité technique, comporter d'entrée de garage en façade sur rue. ✓ Sur les terrains en pente, les façades non enterrées devront être traitées comme les façades à étages. <p><u>2. Toitures</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p><u>2.1. Pente des toitures</u></p> <p>Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes.</p> <p>La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.</p> <p>Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).`</p> <p>Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone, une toiture à une seule ou à 2 pentes de 20° est admise.</p> <p>Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. Il en est de même pour leur extension.</p> |

| Règlement du PLU – version en vigueur | Règlement du PLU – version modifiée |
|--|--|
| <p>La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général et présentant de fortes contraintes fonctionnelles.</p> <p><u>2.2. Eclairage des combles</u></p> <p>L'éclairage des combles sera assuré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles rectangulaires, • soit par des baies de toiture plus hautes que larges et rectangulaires - largeur maximale 0,80 m et hauteur maximale 1,00 m - contenues dans le plan des versants encastrée - non saillants -, • soit par des ouvertures en pignon. <p>Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.</p> <p>Les volets roulants sont autorisés, à condition que les coffres et les glissières soient intégrés dans les linteaux, placés à l'intérieur de l'habitation ou cachés par un lambrequin.</p> <p><u>2.3 Matériaux de couverture</u></p> <p>Toutes les couvertures (v compris annexes) sauf les vérandas seront constituées de matériaux de tuiles plates de teinte terre cuite ou de tuiles à emboîtement en terre cuite, d'ardoises ou de bardeaux de teinte ardoise naturelle en pose droite ou de matériaux d'aspect et couleur comparables. Les tuiles en terre cuite noire sont interdites.</p> | <p>La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général et présentant de fortes contraintes fonctionnelles.</p> <p><u>2.2. Eclairage des combles</u></p> <p>Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.</p> <p>Les volets roulants sont autorisés, à condition que les coffres et les glissières soient intégrés dans les linteaux, placés à l'intérieur de l'habitation ou cachés par un lambrequin.</p> <p><u>2.3 Matériaux de couverture</u></p> <p>Toutes les couvertures (v compris annexes) sauf les vérandas seront constituées de matériaux de tuiles plates de teinte terre cuite ou de tuiles à emboîtement en terre cuite, d'ardoises ou de bardeaux de teinte ardoise naturelle en pose droite ou de matériaux d'aspect et couleur comparables. Toutefois en cas d'extension modérée et pour des raisons techniques</p> |

| Règlement du PLU – version en vigueur | Règlement du PLU – version modifiée |
|---|---|
| <p>Toutefois en cas d'extension modérée et pour des raisons techniques justifiées, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activités, le matériau de toiture devra s'harmoniser avec celui des constructions environnantes. Le bardage est autorisé et sera obligatoirement mat.</p> <p><u>3 Façades</u></p> <p><u>3.1. Parements extérieurs</u></p> <p>Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.</p> <p>Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) est interdit.</p> <p>L'utilisation des plaques béton est interdite.</p> <p>Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites, ainsi que toute</p> | <p>justifiées, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activités, le matériau de toiture devra s'harmoniser avec celui des constructions environnantes. Le bardage est autorisé et sera obligatoirement mat.</p> <p><u>3 Façades</u></p> <p><u>3.1. Parements extérieurs</u></p> <p>Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.</p> <p>Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) est interdit.</p> <p>L'utilisation des plaques béton est interdite.</p> <p>Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites, ainsi que toute</p> |

| Règlement du PLU – version en vigueur | Règlement du PLU – version modifiée |
|--|--|
| <p>peinture de brique ou de pierre.</p> <p>Les garages doivent être placés en rez-de-chaussée du bâtiment principal, en sous-sol ou en annexe. Sauf cas particulier lié à la topographie, les portes de garage seront situées en pignon ou en façade arrière de la construction.</p> <p>Sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux pour implanter le garage en sous-sol.</p> <p>La pente des rampes de plus de 10 % commencera à au moins 5 m de l'alignement.</p> <p><u>3.2. Percements de façades</u></p> <p>Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle.</p> <p>Pour les habitations, les baies visibles de la voie publique (à l'exclusion des portes de garages) doivent être plus hautes que larges.</p> <p><u>4. Clôtures</u></p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.</p> | <p>peinture de brique ou de pierre.</p> <p>Les garages doivent être placés en rez-de-chaussée du bâtiment principal, en sous-sol ou en annexe. Sauf cas particulier lié à la topographie, les portes de garage seront situées en pignon ou en façade arrière de la construction.</p> <p>Sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux pour implanter le garage en sous-sol.</p> <p>La pente des rampes de plus de 10 % commencera à au moins 5 m de l'alignement.</p> <p><u>3.2. Percements de façades</u></p> <p>Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle.</p> <p>Pour les habitations, les baies visibles de la voie publique (à l'exclusion des portes de garages) doivent être plus hautes que larges.</p> <p><u>4. Clôtures</u></p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.</p> |

| Règlement du PLU – version en vigueur | Règlement du PLU – version modifiée |
|--|---|
| <p>La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m ; cette disposition n'est pas applicable pour les murs existants.</p> <p>En façade sur rue, les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites. Seules sont autorisées en limite séparative celle correspondant à une plaque de 0,50 cm maximum.</p> <p>En outre, les prescriptions suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades. ▪ Les clôtures végétales - haies doublées ou non de grillage sont autorisées. <p><u>5. Dispositions diverses</u></p> <p>Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnée elles seront réalisées en briques ou pierres selon la facture traditionnelle.</p> <p>Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront enterrées.</p> <p>Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.</p> <p>Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire. Cette disposition n'est pas applicable aux abris de</p> | <p>La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m ; cette disposition n'est pas applicable pour les murs existants.</p> <p>En façade sur rue, les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites.</p> <p>En outre, les prescriptions suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades. ▪ Les clôtures végétales - haies doublées ou non de grillage sont autorisées. <p><u>5. Dispositions diverses</u></p> <p>Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront enterrées.</p> <p>Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.</p> <p>Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire. Cette disposition n'est pas applicable aux abris de</p> |

| Règlement du PLU – version en vigueur | Règlement du PLU – version modifiée |
|---|---|
| <p>jardin qui devront être dissimulée par une haie d'essences locales.</p> <p>Les constructions (façade et couverture) en tôle ondulés ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..).</p> <p>Les abris de jardin auront une surface maximale de 8 m². Leurs façades doivent être réalisées en bois de couleurs dénuées d'agressivité ou en maçonnerie enduite, les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle.</p> | <p>jardin qui devront être dissimulée par une haie d'essences locales.</p> <p>Les constructions (façade et couverture) en tôle ondulés ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..).</p> <p>Les abris de jardin auront une surface maximale de 16m². Leurs façades doivent être réalisées en bois de couleurs dénuées d'agressivité ou en maçonnerie enduite, les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle.</p> |

| Règlement actuel | Règlement modifié |
|--|--|
| Zone IAU | |
| <p>Article IAU 11 – Aspect extérieur des constructions</p> <p><u>1. Prescriptions générales et volumes</u></p> <p>Les prescriptions ci-après visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.</p> <p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.</p> <p>Les matériaux et couleurs utilisés devront être dénués d'agressivité.</p> | <p>Article IAU 11 – Aspect extérieur des constructions</p> <p><u>1. Prescriptions générales et volumes</u></p> <p>Les prescriptions ci-après visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.</p> <p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.</p> <p>Les matériaux et couleurs utilisés devront être dénués d'agressivité.</p> <p>Les projets d'architecture innovante de qualité pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.</p> <p>L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> |

| Règlement actuel | Règlement modifié |
|---|---|
| <p><u>Forme et volume des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant et le mouvement général des groupements anciens. ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits. ✓ Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas, sauf impossibilité technique, comporter d'entrée de garage en façade sur rue. ✓ Sur les terrains en pente, les façades non enterrées devront être traitées comme les façades à étages. <p><u>2. Toitures</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p><u>2.1. Pente des toitures</u></p> <p>Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes.</p> <p>La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.</p> <p>Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la</p> | <p><u>Forme et volume des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant et le mouvement général des groupements anciens. ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits. ✓ Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas, sauf impossibilité technique, comporter d'entrée de garage en façade sur rue. ✓ Sur les terrains en pente, les façades non enterrées devront être traitées comme les façades à étages. <p><u>2. Toitures</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p><u>2.1. Pente des toitures</u></p> <p>Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes.</p> <p>La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.</p> <p>Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la</p> |

| Règlement actuel | Règlement modifié |
|--|---|
| <p>construction principale ou non implantées en limites séparatives).`</p> <p>Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone, une toiture à une seule ou à 2 pentes de 20° est admise.</p> <p>Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. Il en est de même pour leur extension.</p> <p>La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général et présentant de fortes contraintes fonctionnelles.</p> <p><u>2.2. Eclairage des combles</u></p> <p>L'éclairage des combles sera assuré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles rectangulaires, • soit par des baies de toiture plus hautes que larges et rectangulaires - largeur maximale 0,80 m et hauteur maximale 1,00 m - contenues dans le plan des versants encastrée - non saillants -, • soit par des ouvertures en pignon. <p>Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.</p> <p>Les volets roulants sont autorisés, à condition que les coffres et les glissières soient intégrés dans les linteaux, placés à l'intérieur de l'habitation ou cachés par un lambrequin.</p> | <p>construction principale ou non implantées en limites séparatives).`</p> <p>Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone, une toiture à une seule ou à 2 pentes de 20° est admise.</p> <p>Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. Il en est de même pour leur extension.</p> <p>La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général et présentant de fortes contraintes fonctionnelles.</p> <p><u>2.2. Eclairage des combles</u></p> <p>Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.</p> <p>Les volets roulants sont autorisés, à condition que les coffres et les glissières soient intégrés dans les linteaux, placés à l'intérieur de l'habitation ou cachés par un lambrequin.</p> |

| Règlement actuel | Règlement modifié |
|--|---|
| <p><u>2.3 Matériaux de couverture</u></p> <p>Toutes les couvertures (v compris annexes) sauf les vérandas seront constituées de matériaux de tuiles plates de teinte terre cuite ou de tuiles à emboîtement en terre cuite, d'ardoises ou de bardeaux de teinte ardoise naturelle en pose droite ou de matériaux d'aspect et couleur comparables. Les tuiles en terre cuite noire sont interdites.</p> <p>Toutefois en cas d'extension modérée et pour des raisons techniques justifiées, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activités, le matériau de toiture devra s'harmoniser avec celui des constructions environnantes. Le bardage est autorisé et sera obligatoirement mat.</p> <p><u>3 Façades</u></p> <p><u>3.1. Parements extérieurs</u></p> <p>Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.</p> <p>Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de</p> | <p><u>2.3 Matériaux de couverture</u></p> <p>Toutes les couvertures (v compris annexes) sauf les vérandas seront constituées de matériaux de tuiles plates de teinte terre cuite ou de tuiles à emboîtement en terre cuite, d'ardoises ou de bardeaux de teinte ardoise naturelle en pose droite ou de matériaux d'aspect et couleur comparables.</p> <p>Toutefois en cas d'extension modérée et pour des raisons techniques justifiées, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activités, le matériau de toiture devra s'harmoniser avec celui des constructions environnantes. Le bardage est autorisé et sera obligatoirement mat.</p> <p><u>3 Façades</u></p> <p><u>3.1. Parements extérieurs</u></p> <p>Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.</p> <p>Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de</p> |

| Règlement actuel | Règlement modifié |
|---|---|
| <p>teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) est interdit.</p> <p>L'utilisation des plaques béton est interdite.</p> <p>Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre.</p> <p>Les garages doivent être placés en rez-de-chaussée du bâtiment principal, en sous-sol ou en annexe. Sauf cas particulier lié à la topographie, les portes de garage seront situées en pignon ou en façade arrière de la construction.</p> <p>Sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux pour implanter le garage en sous-sol.</p> <p>La pente des rampes de plus de 10 % commencera à au moins 5 m de l'alignement.</p> <p><u>3.2. Percements de façades</u></p> <p>Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle.</p> <p>Pour les habitations, les baies visibles de la voie publique (à l'exclusion des portes de garages) doivent être plus hautes que larges.</p> | <p>teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) est interdit.</p> <p>L'utilisation des plaques béton est interdite.</p> <p>Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre.</p> <p>Les garages doivent être placés en rez-de-chaussée du bâtiment principal, en sous-sol ou en annexe. Sauf cas particulier lié à la topographie, les portes de garage seront situées en pignon ou en façade arrière de la construction.</p> <p>Sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux pour implanter le garage en sous-sol.</p> <p>La pente des rampes de plus de 10 % commencera à au moins 5 m de l'alignement.</p> <p><u>3.2. Percements de façades</u></p> <p>Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle.</p> <p>Pour les habitations, les baies visibles de la voie publique (à l'exclusion des portes de garages) doivent être plus hautes que larges.</p> |

| Règlement actuel | Règlement modifié |
|--|---|
| <p><u>4. Clôtures</u></p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.</p> <p>La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m ; cette disposition n'est pas applicable pour les murs existants.</p> <p>En façade sur rue, les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites. Seules sont autorisées en limite séparative celle correspondant à une plaque de 0,50 cm maximum.</p> <p>En outre, les prescriptions suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades. ▪ Les clôtures végétales - haies doublées ou non de grillage sont autorisées. | <p><u>4. Clôtures</u></p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.</p> <p>La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m ; cette disposition n'est pas applicable pour les murs existants.</p> <p>En façade sur rue, les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites.</p> <p>En outre, les prescriptions suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades. ▪ Les clôtures végétales - haies doublées ou non de grillage sont autorisées. |

| Règlement actuel | Règlement modifié |
|--|--|
| <p><u>5. Dispositions diverses</u></p> <p>Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnée elles seront réalisées en briques ou pierres selon la facture traditionnelle.</p> <p>Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront enterrées.</p> <p>Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.</p> <p>Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire. Cette disposition n'est pas applicable aux abris de jardin qui devront être dissimulée par une haie d'essences locales.</p> <p>Les constructions (façade et couverture) en tôle ondulés ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..).</p> <p>Les abris de jardin auront une surface maximale de 8 m². Leurs façades doivent être réalisées en bois de couleurs dénuées d'agressivité ou en maçonnerie enduite, les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle.</p> | <p><u>5. Dispositions diverses</u></p> <p>Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront enterrées.</p> <p>Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.</p> <p>Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire. Cette disposition n'est pas applicable aux abris de jardin qui devront être dissimulée par une haie d'essences locales.</p> <p>Les constructions (façade et couverture) en tôle ondulés ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..).</p> <p>Les abris de jardin auront une surface maximale de 16m². Leurs façades doivent être réalisées en bois de couleurs dénuées d'agressivité ou en maçonnerie enduite, les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle.</p> |

| Règlement actuel | Règlement modifié |
|---|--|
| <p>Article IAU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement</p> <p><u>1. Prescriptions générales</u></p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.</p> <p>Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.</p> <p>Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.</p> <p><u>2. Nombre d'emplacements</u></p> <p>Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.</p> | <p>Article IAU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement</p> <p><u>1. Prescriptions générales</u></p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.</p> <p>Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.</p> <p>Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.</p> <p><u>2. Nombre d'emplacements</u></p> <p>Pour l'habitat, en plus des dispositions définies en annexe, il est imposé deux places de stationnement par logement.</p> <p>Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.</p> |

