

Département de : l'Aube

Commune de : THENNELIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation de la modification simplifiée n° 1

**Mise à disposition du dossier au public
du Mercredi 25 Août 2021 au Samedi 25 Septembre 2021**

Prescription de la Modification simplifiée n° 1 du PLU le 10 Juillet 2020
PLU approuvé le 28 Juin 2013
POS approuvé le 28 Juin 2001

Dossier réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?	2
II/ Les objets de la modification simplifiée.....	4
II.1. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT	4
III/ Prise en compte de l'environnement	15
IV/ Conclusion	15

Légende :

Élément supprimé par la modification simplifiée

Élément ajouté par la modification simplifiée

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U de la commune de Thennelières a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 Juin 2013.

Le Plan Local d'Urbanisme de Thennelières nécessite des adaptations du règlement écrit pour clarifier ou adapter certaines règles de la zone urbaine U et de la zone à urbaniser (AU) car elles posent des problèmes lors de l'instruction de permis et la réalisation de projets de constructions.

Les modifications n'auront pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Il n'est donc pas nécessaire de faire une procédure de modification, mais uniquement une procédure de modification simplifiée.

La modification simplifiée ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Rappel du contexte législatif

La procédure de modification simplifiée a été introduite par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés (APCIPP), modifiée par l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application du 14 février 2013 et par **la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**. Le nouveau champ d'application de la modification simplifiée est applicable depuis le 1^{er} janvier 2013.

Depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme et ses décrets d'application du 28 décembre 2015, la modification simplifiée du PLU est régie par les articles L.153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

Elle ne comporte pas d'enquête publique.

Article L.153-45 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Lorsque la modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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.

Article L153-48 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Mise à disposition du public :

Un dossier accompagné d'un registre d'observations est mis à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant ce délai.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public peut consulter le dossier et formuler des observations sera publié dans l'Est-Eclair 8 jours au moins avant le début de la consultation du public. Cet avis sera également affiché sur le panneau municipal d'affichage et maintenu durant toute la durée de la consultation du public.

II/ Les objets de la modification simplifiée

II.1. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

D'une manière générale dans le règlement écrit, la difficulté est posée par la complexité d'interprétation et d'application de certaines règles. La commune souhaite renforcer la protection des espaces identifiés à vocation de jardin, et assouplir les règles sur l'implantation et l'aspect des constructions au sein de la zone urbaine U et de la zone à urbaniser 1AU. Il est à noter que le règlement de la zone urbaine U, qui comprend les secteurs Ua (tissu traditionnel) et Ub (extensions récentes), ne présente pas de règles distinctes pour ces derniers.

Les modifications souhaitées sont les suivantes :

A- Modifications portant sur les espaces identifiés avec une « protection jardin » au sein du zonage, pour les zones U et AU

Les espaces identifiés avec une « protection de jardin » sur le plan de zonage du centre-bourg ont été créés en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD à savoir : « Protéger le caractère rural et les sensibilités paysagères ». Ils sont pour majorité situés en limite immédiate du bâti, ce qui ne lui permet pas de garantir son agrandissement et son confortement par la création d'annexes.

La modification simplifiée n°1 vise à renforcer le caractère et la vocation ces espaces tout en y ajoutant quelques possibilités conditionnées pour conforter la construction principale, des habitants ayant peu ou n'ayant pas d'espace disponible en amont de la construction au vu du découpage parcellaire (notamment dans le centre-ancien).

La modification simplifiée n°1 porte alors sur la réécriture de l'article 2 sur les constructions autorisées soumises à conditions, ainsi que sur l'ajout de règles sur l'emprise au sol (article 9) et les espaces libres et plantations (article 13).

Ces ajouts ont pour objectif principal de renforcer le caractère paysager du bourg, tout en permettant le confortement de l'existant. Ils n'auront un impact limité sur le paysage et la consommation d'espaces puisqu'ils font partie intégrante de l'enveloppe bâtie et que les emprises autorisées sont limitées.

A noter que ces espaces identifiés par une « protection jardin » ne sont présents qu'au sein des zones urbaines et à urbaniser. La ripisylve du Melda est quant à elle, protégée sur une bande de 10 mètres, de part et d'autre de ses rives, par une protection en tant qu'Espace Boisés Classé (EBC) et inscrite au sein du secteur Np, secteur naturel à protéger. De ce fait, cette modification n'a pas d'impact sur la trame bleue locale.

Dispositions avant modification

ARTICLE U2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

3/ Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » par le symbole ci-contre :

- Les constructions de type abri de jardin d'une superficie de 30 m² de surface plancher maximum, par unité foncière ;
- Les piscines couvertes ou non ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.



Dispositions après modification

ARTICLE U2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

3/ Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » par le symbole ci-contre :



- Les constructions de type abri de jardin d'une superficie de 30 m² de surface plancher maximum, par unité foncière ;
- Les piscines couvertes ou non ;
- Les extensions, annexes et piscine (couverte ou non) de la construction principale à condition de respecter l'article 9 ci-après.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

Dispositions avant modification

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dans le Secteur Ub uniquement :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain.

9.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

Dispositions après modification

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dans le Secteur Ub uniquement :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain.

9.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

9.3 Dans les espaces identifiés avec une « protection jardin » uniquement ;

Les extensions et annexes de la construction principales (hors bassin de la piscine) ne devront excéder un total de 50m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dispositions avant modification

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre remarquable identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies.
- Des écrans de verdure devront être réalisés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ces écrans de verdure consisteront, soit de haies champêtres, soit de plantations d'arbustes et arbres.
- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées.

Dispositions après modification**ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre remarquable identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies.
- Des écrans de verdure devront être réalisés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ces écrans de verdure consisteront, soit de haies champêtres, soit de plantations d'arbustes et arbres.
- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées.

En plus, dans les espaces identifiés par « une protection jardin » uniquement :

- Le nombre d'arbres existants à l'approbation du PLU devra être maintenu ; le cas échéant les arbres manquants devront être replantés.
- En dehors des annexes, extensions et piscines autorisés à l'article 2 ci-avant, les espaces identifiés par une « protection jardin » devront restés perméables.

La modification simplifiée n°1 du PLU a permis de faire constater que les règles liées aux « protections jardins » ont été omises pour la zone 1AU. Pour une meilleure équité, cohérence et traduction des orientations du PADD dans le règlement du PLU, les règles liées aux espaces identifiés par la « protection jardins » seront toutes ajoutées à la zone 1AU puisqu'elle présente sur le zonage des « protections jardins ». Ces protections ont été inscrites en cohérence avec les OAP, pour permettre de limiter l'impact des constructions sur l'emprise au sol et le paysage.

Dispositions après modification**ARTICLE 1AU2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****3/ Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » par le symbole ci-contre :**

- Les extensions, annexes et piscine (couverte ou non) de la construction principale à condition de respecter l'article 9 ci-après.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain.

Dans les espaces identifiés avec une « protection jardin » uniquement ;
 Les extensions et annexes de la construction principales (hors bassin de la piscine) ne devront excéder un total de 50m² d'emprise au sol par unité foncière.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies champêtres sont imposées en cas de plantations de haies. Il convient de se référer au catalogue d'essences mentionnées porté en annexe du règlement.
- Pour tout lotissement ou opération groupée de construction, 6% au moins de la superficie de l'ensemble du terrain concerné doit être aménagée en espaces collectifs aménagés et plantés hors filière d'assainissement et suivant le cas échéant les indications portées sur le plan. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine.

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées.

En plus, dans les espaces identifiés par « une protection jardin » uniquement :

- Le nombre d'arbres existants à l'approbation du PLU devra être maintenu ; le cas échéant les arbres manquants devront être replantés.
- En dehors des annexes, extensions et piscines autorisés à l'article 2 ci-avant, les espaces identifiés par une « protection jardin » devront restés perméables.

B- Modification de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les zones U et AU

Au travers de la modification simplifiée n°1 du PLU vise à assouplir la règle sur la bande d'implantation des constructions en zone U et 1AU, au vu du parcellaire en lanières toujours disponible pour de la création de construction. La commune s'est vue refuser des permis pour des constructions par application de la règle imposant un recul par rapport à la façade sur rue sur une bande allant de 3 à 10 mètres, en sachant que la longueur en façade sur rue était étroite. Cette configuration contraint les pétitionnaires dans le cadre de leurs projets. De ce fait, la bande de constructibilité se voit quelque peu agrandi, ce qui permettra également de positionner les annexes (de type garage, carport...) en amont de la construction au droit de l'emprise, privilégiant ainsi un stationnement hors espace public.

Dispositions avant modification

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes,
- soit dans une bande de 3 mètres à 10 mètres, façade sur rue.

Dispositions après modification

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes,
- soit dans une bande de 3 mètres à 10 mètres, façade sur rue.
- soit dans une bande de 3 à 15 mètres, façade sur rue.

Dispositions avant modification

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes,
- soit dans une bande de 3 mètres à 10 mètres, façade sur rue.

Dispositions après modification

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1** Les constructions principales doivent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes,
 - soit dans une bande de 3 mètres à 10 mètres, façade sur rue.
 - soit dans une bande de 3 à 15 mètres, façade sur rue.

C- Modification de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au travers de la modification simplifiée n° 1 du PLU et suivant les conseils de TCM suite à la notification, il convient d'assouplir la règle d'implantation des piscines. En effet, afin de satisfaire la densité et la réduction de l'étalement urbain les terrains sont plus petits. Les nouveaux habitants aspirent à disposer d'une piscine dans leur jardin. Or la règle des articles U7 et 1AU7 est aujourd'hui inadaptée à la forme actuelle des terrains et n'est pas cohérente avec les dispositions des article U6 et 1AU6. Il convient alors de revoir cette règle et de diminuer la distance d'implantation des piscines de 5 à 3 mètres.

Dispositions avant modification

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.3. Un recul des limites séparatives de 5 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leurs rebords.

Dispositions après modification

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.2. Un recul des limites séparatives de 3 mètres minimum est exigé pour les piscines, recul pris à compter du bassin.

Dispositions avant modification

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.3. Un recul des limites séparatives de 5 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leurs rebords.

Dispositions après modification

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.3. Un recul des limites séparatives de 3 mètres minimum est exigé pour les piscines, recul pris à compter du bassin.

D- Modification de la hauteur des garages au sein des espaces identifiés par une « protection jardins » en zone U et AU

Il convient de parler d'annexes plutôt que de lister les annexes. De ce fait, les garages étant dorénavant autorisés dans les espaces identifiés avec une « protection jardins » sur le zonage, la commune souhaite toutefois dans le cadre de la modification simplifiée n° 1 du PLU limiter leur hauteur pour garantir leur intégration dans le paysage qu'ils soient dotés d'un pan, de deux pans ou d'une toiture terrasse ; la pente de toiture pour la mise en place de tuiles plates étant plus aigüe. De plus, il convient de noter que la définition de la hauteur des constructions est prise en compte par rapport au faitage et non à l'égout de toiture. De ce fait, il convient de limiter les constructions avec toitures terrasse.

Dispositions avant modification**ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.2 Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » :
La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

Dispositions après modification**ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.2 Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » :
~~La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 mètres.~~
La hauteur maximale des garages est limitée à 6 mètres. La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres ;
sauf pour les toitures terrasses où la hauteur est limitée à 3,5 mètres.

Comme expliqué précédemment, le règlement de la zone 1AU ne précisait pas les droits à construire (ou non) au sein des espaces identifiés avec une « protection jardins ». De ce fait, la modification simplifiée n° 1 du PLU vise à compléter le règlement de la zone 1AU avec les mêmes règles que la zone U.

Dispositions après modification**ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.2 Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » :
La hauteur maximale des garages est limitée à 6 mètres. La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres ;
sauf pour les toitures terrasses où la hauteur est limitée à 3,5 mètres.

E- Modification de certaines règles sur l'aspect des constructions ; notamment sur les toitures, ouvertures et clôtures en zone U et AU

La modification simplifiée n° 1 du PLU vise à assouplir certaines règles sur l'aspect des constructions se révélant trop contraignante pour les pétitionnaires et habitants. Il en est le cas :

- La règle imposant que la longueur du faitage soit au minimum égale à la hauteur du toit car cette règle pose des problèmes d'instructions, notamment car la plupart du temps les faitages sont plus courts avec diamant. Il convient de ne maintenir cette règle uniquement pour le secteur Ua concentrant le tissu traditionnel, pour veiller à maintenir la physionomie du centre-bourg.
- Les toitures des annexes et extensions des constructions, qu'elles y soient accolées ou non, sont règlementées drastiquement au sein du PLU ; ce qui empêche de nombreux projets de se réaliser. La modification simplifiée n° 1 du PLU vise à autoriser que la toiture de ces constructions puisse être à un pan ou en toiture terrasse, dans la mesure où ces constructions s'intègrent correctement dans l'environnement et soient en harmonie avec la construction principale.
- La couleur des toitures au sein du secteur Ub (extensions pavillonnaires) et de la zone 1AU. La règle apparaît comme étant trop contraignante pour les pétitionnaires à la recherche de toitures avec un aspect plus contemporain. A noter que certains habitants en zones pavillonnaires ont déjà repeint leurs tuiles d'une autre couleur que celle de l'existant.
- Pour une meilleure interprétation de la règle sur les toitures en zone U et 1AU, notamment au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est demandé que la pente et la forme des toitures des vérandas et piscines ne soient pas règlementées.

Dispositions avant modification

ARTICLE U11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.3 TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation et d'activités, doivent être à deux pans ou quatre pans, et respecter les caractéristiques suivantes :

- La pente devra être supérieure à 35° ;
- La longueur de faitage sera au minimum égale à la hauteur du toit.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou recouvertes de dispositifs/techniques d'utilisation d'énergies renouvelables (maison passive, panneaux solaires ou photovoltaïques...).
- Toute extension et construction annexes doivent s'intégrer à la composition existante en reprenant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, dans la mesure où elles sont adossées à un bâtiment principal.

Pour les constructions principales :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.
- Les toitures seront de ton rouge vieilli à brun, en tuiles plates ou mécaniques.
- Les teintes et nuances anthracites sont interdites sauf en cas de reconstruction et extension des bâtiments présentant déjà ces caractéristiques.

Dispositions après modification

ARTICLE U11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.3 TOITURES

- Les toitures des constructions à usage d'habitation et d'activités, doivent être à deux pans ou quatre pans, **et respecter les caractéristiques suivantes :**
 - La pente devra être supérieure à 35° ;
 - **La longueur de faitage sera au minimum égale à la hauteur du toit.**

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou recouvertes de dispositifs/techniques d'utilisation d'énergies renouvelables (maison passive, panneaux solaires ou photovoltaïques...).
- Toute extension et constructions annexes doivent s'intégrer à la composition existante en reprenant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les annexes (remises, abris de jardin et garages) **et extensions de la construction principale** peuvent avoir un toit à un seul pan **ou une toiture terrasse**, dans la mesure **où elles sont adossées à un bâtiment principal. le projet s'intègre correctement dans son environnement.**
- **La pente et la forme des toitures des vérandas et piscines ne sont pas règlementées.**
- Pour les constructions principales :
 - Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.
 - Les toitures seront **de ton rouge vieilli à brun**, en tuiles plates ou mécaniques

En plus dans le secteur Ua uniquement :

- **La longueur de faitage sera au minimum égale à la hauteur du toit.**
- **Les toitures seront de ton rouge vieilli à brun.**
- **Les teintes et nuances anthracites sont interdites sauf en cas de reconstruction et extension des bâtiments présentant déjà ces caractéristiques.**

Dispositions avant modification

ARTICLE 1AU11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.2. TOITURES

- Les toitures doivent être de volumétrie générale à deux pans avec ou sans croupes et respecter les caractéristiques suivantes :
 - la pente devra être supérieure à 35°
 - la longueur de faitage sera au minimum égale à la hauteur du toit
- Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, dans la mesure où elles sont adossées à un bâtiment principal.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou recouvertes de dispositifs/techniques d'utilisation d'énergies renouvelable (maison passive, panneaux solaires ou photovoltaïques...).
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en reprenant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.
- Les matériaux de couverture : tuile plate ou mécanique, de couleur rouge flammée.
- La tuile canal ou d'aspect est interdite.
- Les teintes et nuances ardoisées sont interdites, sauf en cas de reconstruction et extension des bâtiments présentant déjà ces caractéristiques.

Dispositions après modification

11.2. TOITURES

- Les toitures **des constructions à usage d'habitation et d'activités**, doivent être de volumétrie générale à deux pans **ou quatre pans avec ou sans croupes et respecter les caractéristiques suivantes :**
 - la pente devra être supérieure à 35°
 - **la longueur de faitage sera au minimum égale à la hauteur du toit**
- **Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, dans la mesure où elles sont adossées à un bâtiment principal.**

- Les annexes (remises, abris de jardin et garages) et extensions de la construction principale peuvent avoir un toit à un seul pan ou une toiture terrasse, dans la mesure où le projet s'intègre correctement dans son environnement.
- La pente et la forme des toitures des vérandas et piscines ne sont pas règlementées.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou recouvertes de dispositifs/techniques d'utilisation d'énergies renouvelable (maison passive, panneaux solaires ou photovoltaïques...).
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en reprenant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.
- Les matériaux de couverture : tuile plate ou mécanique, de couleur rouge flammée.
- La tuile canal ou d'aspect est interdite.
- Les teintes et nuances ardoisées sont interdites, sauf en cas de reconstruction et extension des bâtiments présentant déjà ces caractéristiques.

Il en est également le cas pour la règle la règle imposant que les ouvertures soient plus hautes que larges, façade sur rue. En effet, cette règle ne permet pas la création de « baies vitrées » qui favorisent les apports de lumière et donc une optimisation du confort de la construction (ensoleillement, luminosité), que ce soit pour les constructions traditionnelles que pour les constructions nouvelles.

Dispositions avant modification

ARTICLE U11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.4. LES OUVERTURES, HUISSERIES ET MENUISERIES :

- Les baies anciennes doivent être maintenues dans leurs proportions et formes initiales.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, façade sur rue.
- La hauteur des ouvertures peut déroger à cette règle dans le cadre d'un projet architectural visant à mettre en valeur le patrimoine bâti seulement en rez-de-chaussée, ou dans le cadre d'un projet architectural atypique s'insérant correctement dans l'environnement immédiat.

Dispositions après modification

ARTICLE U11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.4 LES OUVERTURES, HUISSERIES ET MENUISERIES :

- Les baies anciennes doivent être maintenues dans leurs proportions et formes initiales.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, façade sur rue.
- La hauteur des ouvertures peut déroger à cette règle dans le cadre d'un projet architectural visant à mettre en valeur le patrimoine bâti seulement en rez de chaussée, ou dans le cadre d'un projet architectural atypique s'insérant correctement dans l'environnement immédiat.

Dispositions avant modification

ARTICLE 1AU11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.3. LES OUVERTURES, HUISSERIES ET MENUISERIES

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, façade sur rue.
- La hauteur des ouvertures peut déroger à cette règle dans le cadre d'un projet architectural visant à mettre en valeur le patrimoine bâti seulement en rez-de-chaussée, ou dans le cadre d'un projet architectural atypique s'insérant correctement dans l'environnement immédiat.

Dispositions après modification

ARTICLE 1AU11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

~~11.3. LES OUVERTURES, HUISSERIES ET MENUISERIES :~~

~~Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, façade sur rue.~~

~~La hauteur des ouvertures peut déroger à cette règle dans le cadre d'un projet architectural visant à mettre en valeur le patrimoine bâti seulement en rez de chaussée, ou dans le cadre d'un projet architectural atypique s'insérant correctement dans l'environnement immédiat.~~

Enfin, la modification simplifiée n° 1 vise à mieux règlementer l'aspect des murs pleins de clôture. En effet, bien que les articles U11.5 et 1AU11.4 interdisent l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, la commune constate que cette règle n'est pas respectée.

De ce fait, le règlement sera complété pour que les clôtures constituées de murs pleins soient enduites sur l'intégralité de leur surface extérieure. De plus, le règlement sera complété pour autoriser l'ajout d'éléments de décor traditionnels, et ainsi laisser la possibilité aux habitants de reproduire des procédés traditionnels identitaires sur le territoire du Parc.

Dispositions avant modification

ARTICLE U11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.6. CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Toutefois, en cas de réalisation de clôture, dans des zones de visibilité au carrefour et croisements de rues, les murs pleins ou toute clôture pleine, sont interdits. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général.
- Les clôtures, façade rue, seront constituées, soit :
 - d'un mur plein,
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
 - d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'un appareillage à claire-voie,
 - d'une haie d'essences locales mélangées.

Dispositions après modification

ARTICLE U11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.6 CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Toutefois, en cas de réalisation de clôture, dans des zones de visibilité au carrefour et croisements de rues, les murs pleins ou toute clôture pleine, sont interdits. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général.
- Les clôtures, façade rue, seront constituées, soit :
 - d'un mur plein **enduit sur l'intégralité de leur surface extérieure, pouvant comporter des éléments de décor en brique de type soubassement, pilastre, chaînage, harpage, chaperon...**
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
 - d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'un appareillage à claire-voie,
 - d'une haie d'essences locales mélangées.

Pour rappel : L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ... est interdit (article 11.5 ci-avant).

Dispositions avant modification

ARTICLE 1AU11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.5. CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Toutefois, en cas de réalisation de clôture, dans des zones de visibilité au carrefour et croisements de rues, les murs pleins ou toute clôture pleine, sont interdits.
- Les clôtures, façade rue, seront constituées, soit :
 - d'un mur plein, toutefois dans ce cas les meurtrières et niches sont interdites,
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie champêtre,
 - d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'un appareillage à claire-voie,
 - d'une haie champêtre.
- Sont interdits :
 - les murs pleins en fond de parcelles. ; en fond de parcelle la clôture sera constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.
 - les utilisations de palplanches, bambous, panneaux de bois et pare-vue plastifiés.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : cour de tennis, etc...).

Dispositions après modification

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.5 CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Toutefois, en cas de réalisation de clôture, dans des zones de visibilité au carrefour et croisements de rues, les murs pleins ou toute clôture pleine, sont interdits.
- Les clôtures, façade rue, seront constituées, soit :
 - d'un mur plein **enduit sur l'intégralité de leur surface extérieure, toutefois dans ce cas les meurtrières et niches sont interdites, pouvant comporter des éléments de décor en brique de type soubassement, pilastre, chaînage, harpage, chaperon...**
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie champêtre,
 - d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'un appareillage à claire-voie,
 - d'une haie champêtre.
- Sont interdits :
 - les murs pleins en fond de parcelles. ; en fond de parcelle la clôture sera constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.
 - les utilisations de palplanches, bambous, panneaux de bois et pare-vue plastifiés.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : cour de tennis, etc...).

Pour rappel : L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ... est interdit (article 11.4 ci-avant).

III/ Prise en compte de l'environnement

Les adaptations du règlement liées à la modification simplifiée n'ont pas d'impact sur l'environnement ou le paysage. Au contraire, elles permettent de mieux règlementer les espaces avec une « protection jardin » en limitant l'imperméabilisation du sol, ce qui répond à l'orientation n° 2 du PADD.

De plus, elles permettent de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et de développer uniformément l'urbanisation sur le territoire communal avec un tissu traditionnel identitaire du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, dans le respect des formes urbaines et caractéristiques locales.

Ce projet n'a donc pas d'impact sur l'environnement.

IV/ Conclusion

La modification simplifiée n° 1 du PLU, n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces puisqu'il s'agit d'adapter quelques prescriptions du règlement pour les clarifier et les compléter car elles posent des problèmes lors de l'instruction de permis.

La modification simplifiée n° 1 du PLU implique uniquement le changement du règlement écrit.

Cette modification est cohérente avec les objectifs socio-démographiques affichés dans le PADD et respecte la modération de la consommation d'espaces en développant, soit sur des zones déjà envisagées, soit par le renouvellement urbain.

Ainsi la modification simplifiée n° 1 du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification simplifiée n°1 est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.