

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux



Note de présentation

Modification n°1

Arrêté de prescription en date du 18/12/2020

Enquête publique du 13/09/2021 au 15/10/2021

Approbation par délibération en date du 29/11/2021

Vu pour être annexé à la délibération en date du 29/11/2021

PREAMBULE

Ce dossier a pour but de présenter les enjeux de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux approuvé par le conseil municipal le 29 novembre 2021.

Le présent projet a fait l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme.

Les nouvelles dispositions du règlement écrit ainsi que le plan des secteurs soumis à une majoration de la taxe d'aménagement ont été intégrés dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme.

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PRESENTATION GENERALE	4
1 – Contexte général	5
A – Situation de la commune.....	5
B – Historique du document d’urbanisme.....	7
2 – Objet de la modification	8
A – Choix de la procédure	8
B – Le déroulement de la procédure	9
3 – Tableau récapitulatif des modifications	11
PARTIE 2 : DETAILS DES MODIFICATIONS	13
1 – Clarification des programmes soumis à une servitude de mixité sociale (UA, UB et UC)	14
2 – Modification des règles de distance entre les constructions (UA, UB et UC)	18
3 – Suppression de l’obligation de création d’un mur pignon en limite (UA, UB, UC et N)	28
4 – Ajustement des règles de mesure de la hauteur des constructions	38
5 – Restructuration des dispositions relatives à l’aspect extérieur (UA, UB, UC, 1AUa, A et N) ..	41
6 – Ajustement du recul du portail par rapport aux voies (UA, UB, UC, ULH, UL, UX et 1AUa)	60
7 – Renforcement des règles de stationnement (UA, UB, UC et 1AUa).....	67
8 – Adaptation de l’implantation des piscines (UA, UB, UC et 1AUa)	71
9 – Modification des règles de recul par rapport aux voies (UA).....	76
10 – Ajout d’une carte relative à la taxe d’aménagement en annexe.....	82

PARTIE 1 : PRESENTATION GENERALE

Cette première partie présente le contexte de la modification et son cadre réglementaire

1 – Contexte général

A – Situation de la commune

La commune de Reyrieux, située au Sud-Ouest du département de l'Ain, s'étale sur un territoire de près de 1569 hectares, accueillant une population de 5061 habitants (recensement INSEE de la population légale au 1^{er} janvier 2018). Elle est intégrée dans la communauté de communes Dombes Saône Vallée.

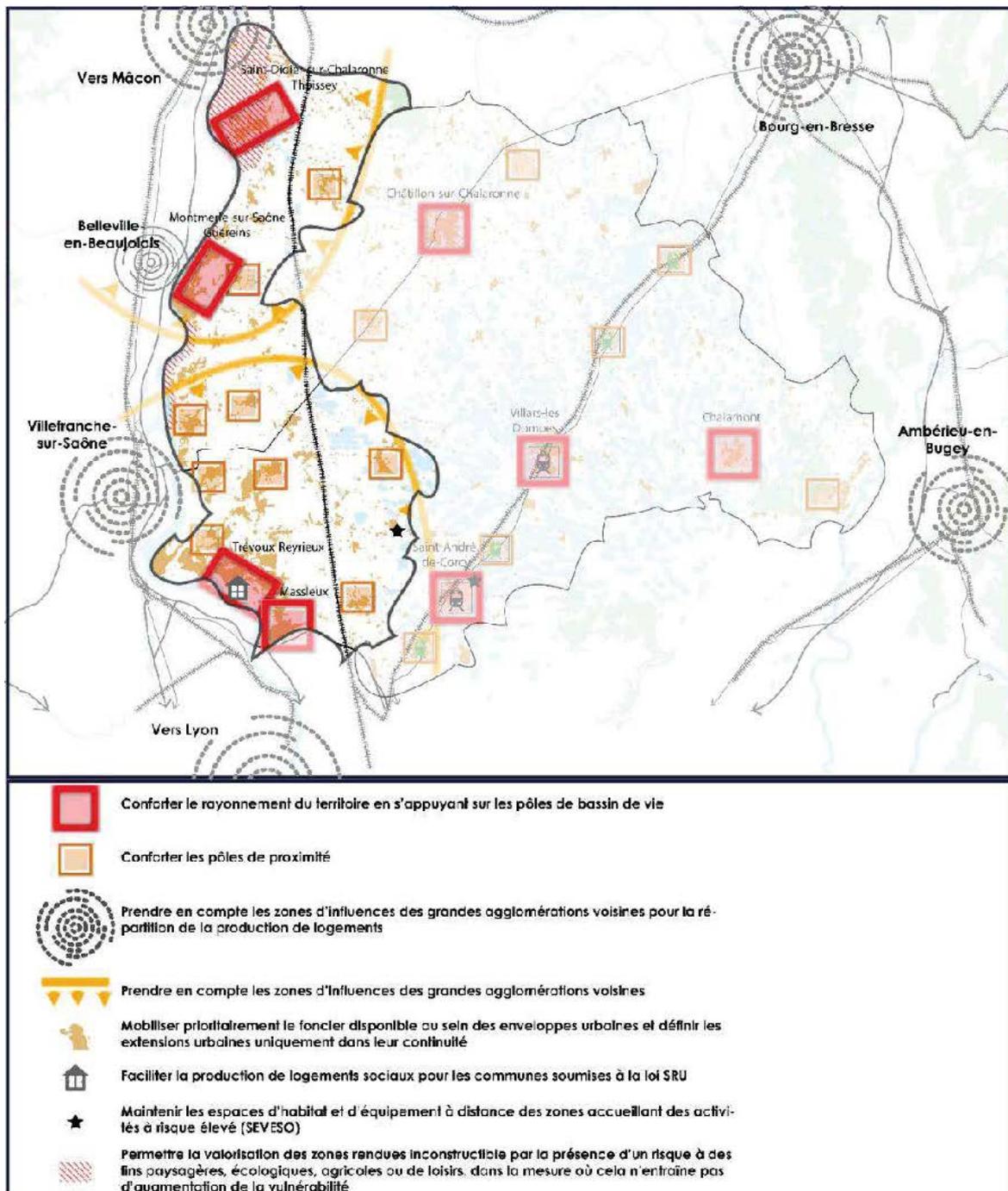
La commune de Reyrieux est desservie par un réseau de voiries départementales et se trouve à proximité de l'autoroute A46, facilitant l'accès à la métropole lyonnaise.



Infrastructures routières (carte IGN)

La commune de Reyrieux fait partie du périmètre du SCoT Val de Saône – Dombes. Elle est identifiée comme un pôle de bassin de vie du fait de sa situation géographique, de son poids économique, et de son potentiel. Cette position stratégique, sa richesse environnementale, sa notoriété et tous ces équipements en font un lieu de développement aussi bien en termes d'activités que d'habitat.

Le SCoT Val de Saône – Dombes a été révisé par délibération en date du 20 février 2020. L'un des objectifs visés par le PADD est de conforter le rayonnement des pôles de bassin de vie du territoire (dont Reyrieux). Ceci passe la création de 130 logements par an (pour les communes de Trévoux, Reyrieux et Massieux) avec des objectifs de densité entre 20 et 40 logements à l'hectare.



Carte synthétisant les orientations stratégiques du PADD du SCoT Val de Saône – Dombes

Sur le plan géographique, Reyrieux se trouve à l'articulation d'une grande diversité de milieux naturels, entre le plateau de la Dombes et la vallée de la Saône.



Vue aérienne de la commune de Reyrieux (source : google maps)

B – Historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 octobre 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été défini lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les thèmes retenus sont :

- Un développement démographique privilégié
- Un territoire fonctionnel
- La cohérence avec son environnement

2 – Objet de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objet une adaptation du règlement écrit applicable après quatre ans d'exercice. Des difficultés ont été recensées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme : plusieurs dispositions méritent d'être précisées et/ou modifiées.

Ces modifications réglementaires portent sur les points suivants :

- Clarification du champ des programmes soumis à une servitude de mixité sociale (zones UA, UB et UC)
- Modification des règles de distance entre deux constructions sur un même terrain ou au sein d'un lotissement (zones UA, UB et UC)
- Suppression de l'obligation de construction d'un mur pignon en limite séparative (zones UA, UB, UC et N)
- Ajustement des règles de mesure de la hauteur des constructions
- Réécriture des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (zones UA, UB, UC, 1AUa, A et N)
- Ajustement du recul des portails par rapport aux voies (zones UA, UB, UC, ULH, UL, UX et 1AUa) ;
- Renforcement des règles de stationnement (UA, UB, UC et 1AUa)
- Adaptation des règles d'implantation des piscines (zone 1AUa)
- Modification des règles de recul des constructions par rapport aux voies dans le centre du village (zone UA)

Cette évolution réglementaire s'inscrit en accord avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme approuvé sans remettre en cause ses grandes orientations. Le projet vise à corriger les points bloquants et adapter plusieurs dispositions applicables.

Une carte des secteurs soumis à une majoration de la taxe d'aménagement (délibération en date du 29/11/2021) est annexée au dossier applicable.

A – Choix de la procédure

La procédure de modification est régie par l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Ainsi, la procédure de modification peut être utilisée à condition de :

- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Ne pas 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.
- Ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne pas créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

Le projet visé par cette modification répond à ces principes dans la mesure où il ne vise pas à modifier les orientations du PADD, ne modifie pas les zonages, ne crée pas d'orientation d'aménagement et de programmation et n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelles zones.

L'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme dispose que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a 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 ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

B – Le déroulement de la procédure

La procédure de modification n°1 a été engagée par arrêté de Madame le Maire en date du 18 décembre 2020.

Le dossier a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées qui ont pu formuler leur avis.

Une enquête publique a été réalisée du 13 septembre au 15 octobre 2021. Des registres papier et numérique ont été à disposition du public.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête et ses conclusions le 10 novembre 2021.

Une présentation des modifications et du bilan réalisé à la suite de l'enquête publique a été faite par l'intermédiaire d'une commission générale le 22 novembre 2021.

Enfin, par délibération en date du 29 novembre 2021, le conseil municipal a approuvé le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

La délibération et le dossier ont fait l'objet d'affichages, de transmissions en préfecture, de publicité et d'intégration sur le Géoportail de l'Urbanisme.



Synoptique de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (source : DDT de l'Ain)

3 – Tableau récapitulatif des modifications

Objet	Objectif	Evolutions	Zonage	Pièce
Programmes soumis à une obligation de mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Respect du cadre légal - Encourager la mixité sociale et les petits programmes de logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Exclusion des situations non soumises au champ du Code de l'urbanisme : travaux et division dans l'existant - Respect du champ d'application de la réalisation d'un programme de logements (article L. 151-15 du Code de l'urbanisme) 	UA, UB et UC	Règlement écrit (et son glossaire)
Distance entre les constructions (ou au sein d'un lotissement)	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les règles à l'augmentation des constructions - Viser une cohérence d'ensemble du règlement (articles 7 et 8 du règlement) 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction de 10 à 8 mètres des règles de distance entre les constructions (article 8) - Réécriture des dérogations - Définition des constructions contiguës 	UA, UB et UC	Règlement écrit (et son glossaire)
Implantation des constructions en limite séparative	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas contraindre les modalités de construction en limite séparative - Encourager les structures légères 	Suppression de l'obligation de création d'un mur pignon en limite séparative	UA, UC, UC et N	Règlement écrit
Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Clarifier la mesure de la hauteur - Limiter les nuisances entre voisins 	Définition de la mesure de la hauteur des toitures plates en haut de l'acrotère	Non ciblée	Règlement écrit
Aspects extérieurs des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Adopter des règles communes à l'ensemble des constructions - Limiter les vues sur les fonds voisins 	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la distinction entre les constructions d'architecture moderne et les constructions d'architecture traditionnelle - Réduire l'accessibilité des toitures terrasses selon l'implantation 	UA, UB, UC, 1AUa, A et N	Règlement écrit
Recul des portails par rapport aux voies	<ul style="list-style-type: none"> - Apporter une alternative au recul imposé des portails d'entrée - S'adapter à la réduction de la taille des terrains - Nuancer les règles selon le type de voie et le trafic - Permettre le remplacement des portails existants 	<ul style="list-style-type: none"> - Ajout de la possibilité d'aménager une aire de stationnement d'au moins 15 m² (alternative au recul de 5 mètres des portails) - Ne pas soumettre à un recul les impasses 	UA, UB, UC, UL, ULH, UX et 1AUa	Règlement écrit

Stationnement des véhicules et deux roues	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager le stationnement sur les parcelles privées réduisant les nuisances sur domaine public - Promouvoir la création de parkings souterrains et de stationnement affecté aux vélos 	<ul style="list-style-type: none"> - Refus des places commandées - Ajout d'une disposition visant au maintien des places existantes - Mise en place de dérogation au nombre de places extérieures imposées en cas d'aménagement d'un parking souterrain - Ajout d'une disposition réglementant les espaces de stationnement affectés aux vélos 	UA, UB, UC et 1AUa	Règlement écrit (et son glossaire)
Implantation des piscines	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des constructions en zone 1AUa - Empêcher l'aménagement de piscine en extension - Légitimer les règles alternatives 	<ul style="list-style-type: none"> - Ajout de disposition propre à l'implantation des piscines en zone 1AUa - Modification de la définition des extensions pour exclure les piscines du champ - Réécriture (sans changer le fond) de la règle alternative relative à l'implantation des piscines en zone urbaine 	1AUa	Règlement écrit (et son glossaire)
Implantation des constructions par rapport aux voies	Adapter les règles au centre du village	Suppression de l'obligation de recul par rapport aux voies pour les structures légères	UA	Règlement écrit (et son glossaire)
Secteur soumis à une majoration de la part communale de la taxe d'aménagement	Permettre une bonne connaissance des règles applicables	Ajout d'une carte des secteurs soumis à une majoration de la part communale de la taxe d'aménagement		Annexes du PLU

PARTIE 2 : DETAILS DES MODIFICATIONS

Cette seconde partie détaille les modifications induites de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

1 – Clarification des programmes soumis à une servitude de mixité sociale (zones UA, UB et UC)

Les dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicables aux zones urbaines disposent que :

Tout programme de 4 logements ou plus doit comporter, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux arrondi à l'entier supérieur en cas de nombre de logements impair. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, d'un Permis d'Aménager, d'une Déclaration Préalable ou d'un Permis de Construire valant division parcellaire, le quota de 50% de logements locatifs sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine (date d'approbation du PLU).

Extrait de l'article 2 du règlement des zones UA, UB et UC

Motivations de la modification

L'application de cette servitude de mixité sociale aux programmes de quatre logements ou plus s'avère difficile. Sur la forme, cette disposition manque de clarté sur plusieurs points :

- l'exclusion ou l'intégration des logements existants dans le calcul du nombre de logement n'est pas clairement définie
- la seconde partie du paragraphe fait état de « *surfaces d'habitation projetées* » tout en évoquant une application globale

Par ailleurs, la légalité de cette disposition peut interroger. Elle vise à imposer la création de logements dans le cadre de « *divisions foncières d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, d'un permis d'aménager, d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire valant division* ». Or, si un projet n'a pas d'incidence sur les ouvertures et plus largement sur l'aspect extérieur du bâtiment et qu'il n'induit pas de changement de destination, alors la division d'une construction d'habitation en plusieurs logements ne nécessite pas de demande d'urbanisme (Cour Administrative d'Appel de Douai, 28 décembre 2015, n° 14DA01316). De manière plus large, le nombre de logements au sein d'une construction existante ne relève pas d'une préoccupation urbanistique et ne peut entrer dans le champ des règles d'un Plan Local d'Urbanisme.

De plus, de manière factuelle, la disposition applicable a pour conséquence d'apprécier l'opportunité de création de logements selon la situation applicable à « *la date d'approbation du PLU* » soit en 2019. Ainsi, en cas de division foncière, il est difficile de savoir sur quelle base apprécier le nombre de logements existants.

L'imprécision du paragraphe ainsi que sa difficile application font état d'un besoin évident de clarifier cette disposition. On relève que l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme dispose que « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de **réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme** est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ». La servitude de mixité sociale ne peut donc s'appliquer qu'à un programme de logements, réduisant de facto la possibilité de figer la situation des logements à la date d'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme.

Dans la même logique, l'absence de division en vue de bâtir s'oppose par principe à la « réalisation d'un programme de logements ». Il s'agit alors simplement de réhabiliter des logements ou de réaliser des divisions dans l'existant. Dans un tel cadre, il est légalement impossible d'imposer une servitude de mixité sociale. Toutefois, si le bâti existant fait partie intégrante d'un programme de réalisation de logements (dans le cadre de réhabilitation par exemple), ils devront être intégrés dans le calcul.

Au-delà de ces considérations juridiques, il convient de noter que la disposition applicable est contournée sur la majorité des divisions de terrains qui se limitent à trois lots. Il a donc été défini d'appliquer la servitude pour tout programme visant la création de trois logements ou plus.

L'institution d'une servitude de mixité sociale suppose de définir un pourcentage de logements pouvant être lu selon la surface créée ou le nombre de logements (article L. 151-15 du Code de l'urbanisme). Le choix s'est porté sur une double réglementation :

- au nombre de logements : 33% pour un programme de trois logements tout en maintenant le pourcentage de 50% pour les projets entraînant la création de quatre logements ou plus
- à la surface de plancher créée : 30% de la surface consacrée aux logements sociaux pour les projets créant plus de 400 m² de surface de plancher à destination d'habitation

L'ajout d'une règle selon la surface créée permet notamment d'imposer des logements sociaux en cas de changement de destination (agricole en habitation par exemple) ou encore d'éviter les contournements visant à créer un nombre de logements libres réduits (pour répondre à la servitude) puis les subdiviser ensuite au moment de leur valorisation (la division dans l'existant n'étant pas soumise au code de l'urbanisme). On peut prendre un exemple fictif d'un projet de 6 logements comprenant 3 logements sociaux et 3 logements libres dont l'un d'entre eux est décrit comme créant 500 m². La tentation de le subdiviser (sans compensation par des logements sociaux) est importante.

L'adéquation entre les deux règles cumulatives de la servitude de mixité sociale (au logement et à la surface) est indispensable. A ce sujet, il convient de noter que les demandeurs à la recherche d'un logement social de taille mineure (T2-T3) n'ont quasiment pas la possibilité de venir sur Reyrieux. La demande sur cette typologie de logements est importante alors que les opérations présentes sur la commune ne comportent rarement des petits logements. Il a donc été jugé indispensable de ne pas imposer un quota de 50% de surface de plancher consacré au logement social. Ce scénario aurait pour conséquence d'encourager la création de grands logements sociaux (taille comparable à celui d'un logement libre). Sur des opérations de taille réduite (moins de 15 logements), les logements libres prennent souvent la forme de maison individuelle (adaptation à l'environnement bâti et rentabilité économique accrue pour les promoteurs). Dans l'hypothèse d'un projet de 10 logements comprenant 5 logements sociaux, on peut estimer que les logements libres représentent 650 m² (130 m² par logement). Un programme comprenant 1 T4, 2 T3 et 2 T2 pour la partie sociale représente environ 300 à 320 m² de surface de plancher. Imposer un pourcentage de surface consacrée aux logements sociaux supérieur à 30% ne permettrait pas à la commune d'encourager la création de petits logements sociaux et mettrait en péril l'équilibre des petites opérations (il faudrait alors créer 7 à 8 logements sociaux sur un programme de 12). Il a donc été décidé d'imposer 30% de surface de plancher dédié aux logements sociaux sur un programme de logements induisant la création de plus de 400 m² de surface de plancher à destination d'habitation.

Cette disposition fera l'objet d'une évaluation quotidienne permettant de juger sa pertinence. Les deux pourcentages pourraient être réadaptés.

Incidences de la modification

En zones UA et UC

Disposition actuelle :

« Tout programme de 4 logements ou plus doit comporter, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux arrondi à l'entier supérieur en cas de nombre de logements impair. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, d'un Permis d'Aménager, d'une Déclaration Préalable ou d'un Permis de Construire valant division parcellaire, le quota de 50% de logements locatifs sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine (date d'approbation du PLU) »

Nouvelle rédaction :

« Tout programme induisant la création de quatre logements ou plus (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

Tout programme induisant la création de trois logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit comporter un minimum de 33 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

Dans tous les cas, tout programme induisant la création d'une surface de plancher de 400 m² ou plus à destination d'habitation, et comportant au moins deux logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit affecter un minimum de 30% de cette surface de plancher aux logements locatifs sociaux.

Les logements déjà existants à la date de l'opération et compris dans celle-ci doivent être pris en compte pour la réalisation des objectifs définis. Les logements locatifs sociaux visent les PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS »

En zone UB

Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone UB ne sont pas soumis à cette servitude de mixité sociale.

Disposition actuelle :

« En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout programme de 4 logements ou plus doit comporter, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux arrondi à l'entier supérieur en cas de nombre de logements impair. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, d'un Permis d'Aménager, d'une Déclaration Préalable ou d'un Permis de Construire valant division parcellaire, le quota de 50% de logements locatifs sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine (date d'approbation du PLU) »

Nouvelle rédaction :

« Tout programme induisant la création de quatre logements ou plus (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

Tout programme induisant la création de trois logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit comporter un minimum de 33 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

Dans tous les cas, tout programme induisant la création d'une surface de plancher de 400 m² ou plus à destination d'habitation, et comportant au moins deux logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit affecter un minimum de 30% de cette surface de plancher aux logements locatifs sociaux.

Les logements déjà existants à la date de l'opération et compris dans celle-ci doivent être pris en compte pour la réalisation des objectifs définis. Les logements locatifs sociaux visent les PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation »

Modification d'une définition dans le glossaire du règlement

Définition actuelle du « programme de logements » :

« Est considéré comme un programme de logements, toute opération consistant en la création de plusieurs logements, que cela soit par opération d'ensemble, découpage parcellaire, découpage ou regroupement de surfaces au sein d'un même bâtiment. »

Définition modifiée :

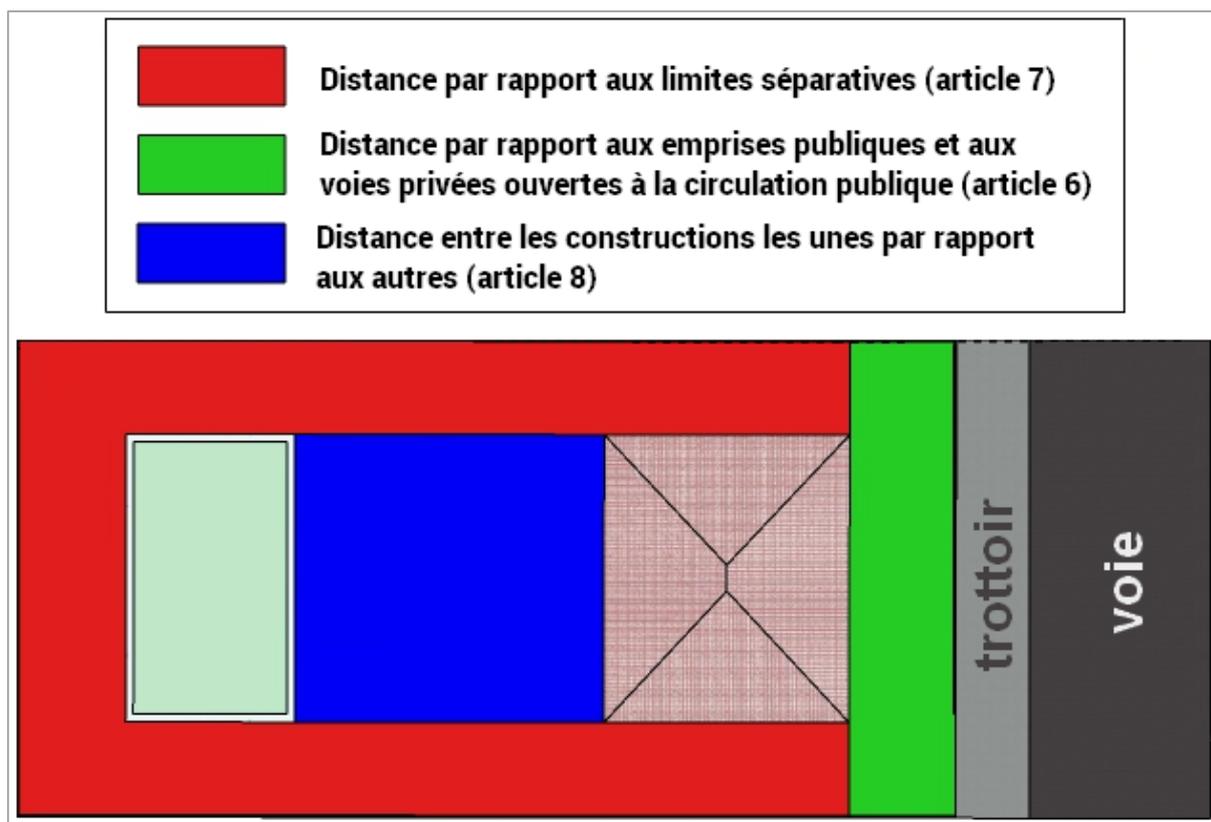
« Est considéré comme un programme de logements, toute opération consistant en la création de plusieurs logements, que cela soit par opération d'ensemble, découpage parcellaire, découpage ou regroupement de surfaces au sein d'un même bâtiment.

Les logements existants font partie du programme en cas de mutualisation des accès ou d'utilisation de réseaux ou équipements communs.

Les travaux non soumis à une autorisation d'urbanisme (division dans l'existant par exemple) ne sont pas vus comme un programme de logements. »

2 – Modification des règles de distance entre les constructions ou au sein d'un lotissement (zones UA, UB et UC)

Les règles d'implantation des constructions sont définies par trois articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme. L'article 6 définit le recul à respecter par rapport aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. L'article 7 traite les distances par rapport aux limites séparatives alors que l'article 8 concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.



Règles d'implantation sur un terrain de 1000 m² comprenant deux maisons d'habitation

A titre d'exemple, en zones UB et UC, la distance à respecter par rapport aux limites séparatives est d'au moins 4 mètres en tout point de la construction (exceptions possibles en limite). Un recul de 5 mètres (par rapport aux murs) est à respecter alors que la distance entre deux bâtiments (hors annexes) sur un même terrain est de 10 mètres minimum.

La réglementation diffère lorsque le projet fait partie intégrante du périmètre d'un lotissement comme le dispose l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.

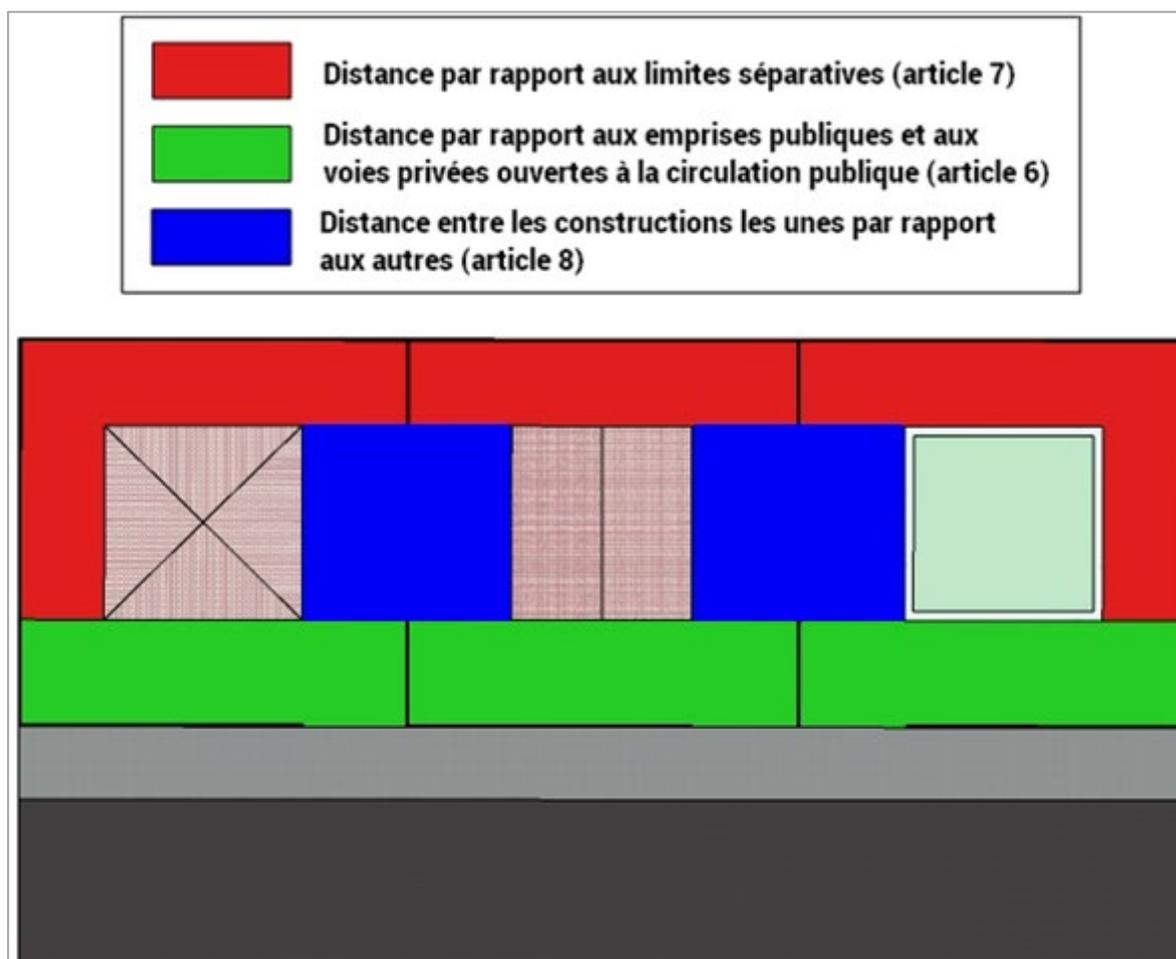
« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Article R151-21 du Code de l'urbanisme

Cet article rédigé en application des principes de densification a pour conséquence une application des règles à l'ensemble du projet (périmètre du lotissement) et non lot par lot.

A ce propos, l'article L 442-1 du Code l'urbanisme dispose que la notion de lotissement vise « *la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ». Il est important de noter qu'aucun critère lié au nombre de lots ou de surface n'existe pour définir la notion. Ainsi, le détachement d'un lot à construire sur un terrain comprenant un bâtiment existant entraîne la création d'un lotissement. Le périmètre du lotissement, déterminé lors du montage du dossier d'urbanisme de division, a une incidence importante.

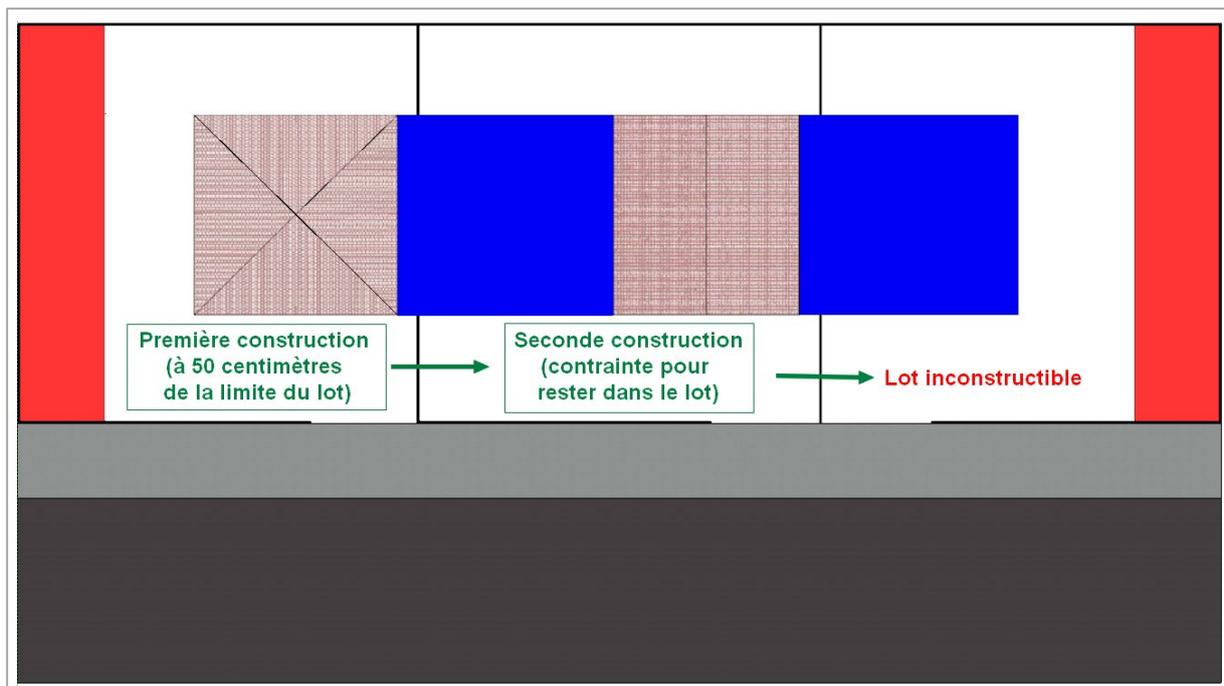
Une autorisation de travaux déposée sur un lot d'un lotissement se voit donc appliquer les règles du Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de l'ensemble du lotissement.



Règles d'implantation applicables à un lotissement de trois lots

Aucune règle ne vient régir directement le retrait des constructions par rapport aux limites de lot. Les dispositions de l'article 7 relatif aux distances à respecter par rapport aux limites séparatives s'appliquent à l'échelle du périmètre du lotissement.

Ainsi, en l'absence de périmètre d'implantation défini au stade de la division des terrains (cas très fréquent), la gestion de cet article sur un lotissement peut s'avérer complexe.



Lotissement comprenant trois lots (zones UB et UC)

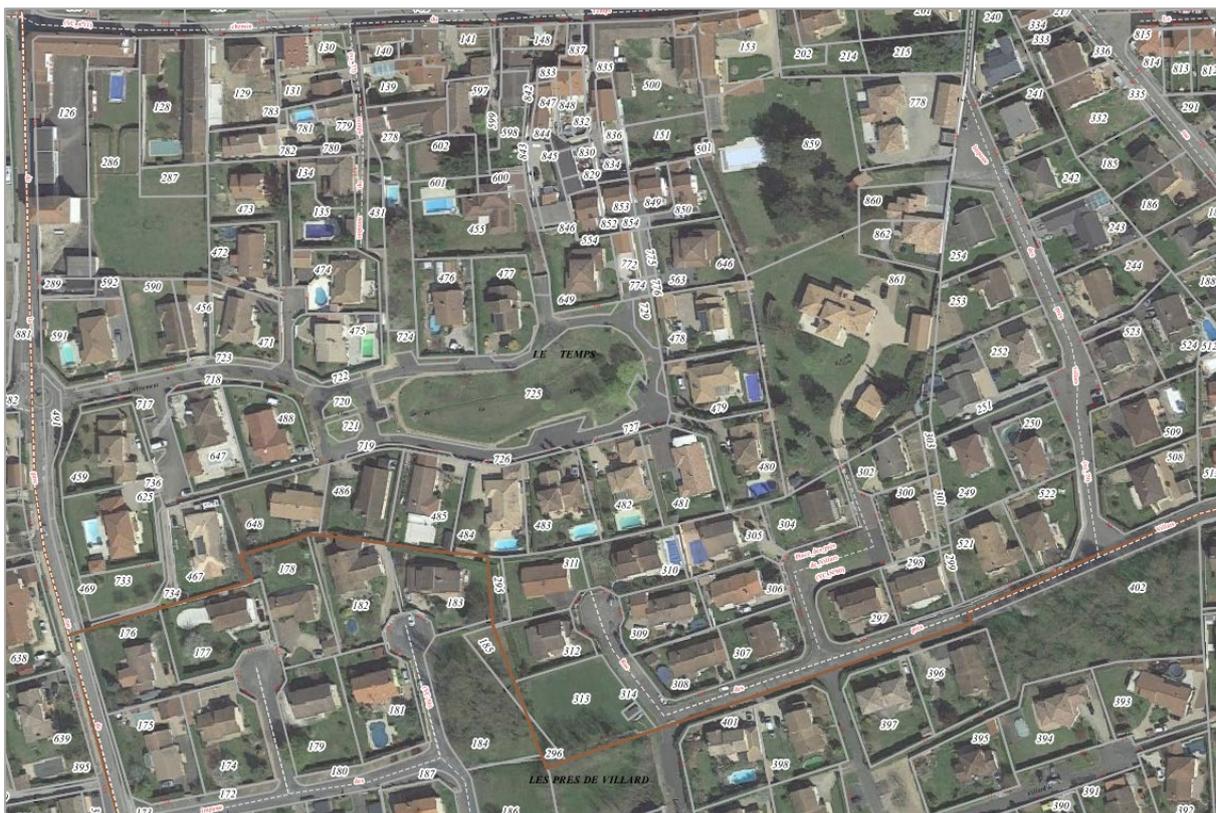
L'implantation de la première construction contraint automatiquement la zone d'implantation possible des autres lots. L'article 8 s'applique avant tout dans le cadre de lotissements concernant les distances à respecter entre les bâtiments. Son intitulé visant les distances d'implantation entre deux bâtiments sur une même propriété est trompeur.

Motivations de la modification

L'article 8 du règlement des zones UA, UB et UC impose une distance entre deux constructions de 10 mètres. Il est précisé que cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes ou piscines.

En l'état, les lotissements communaux donnent lieu à des distances d'implantation entre les bâtiments principaux de 6 à 8 mètres, variables selon la densité des secteurs.

Les lotissements d'ampleur, qui ont été soumis à une procédure de permis d'aménager, ont pour la plupart imposé des zones d'implantation définissant une zone non constructible de 4 mètres par rapport aux limites de lot. C'est par exemple le cas du lotissement du clos de la gare comprenant des lots d'environ 800 m².

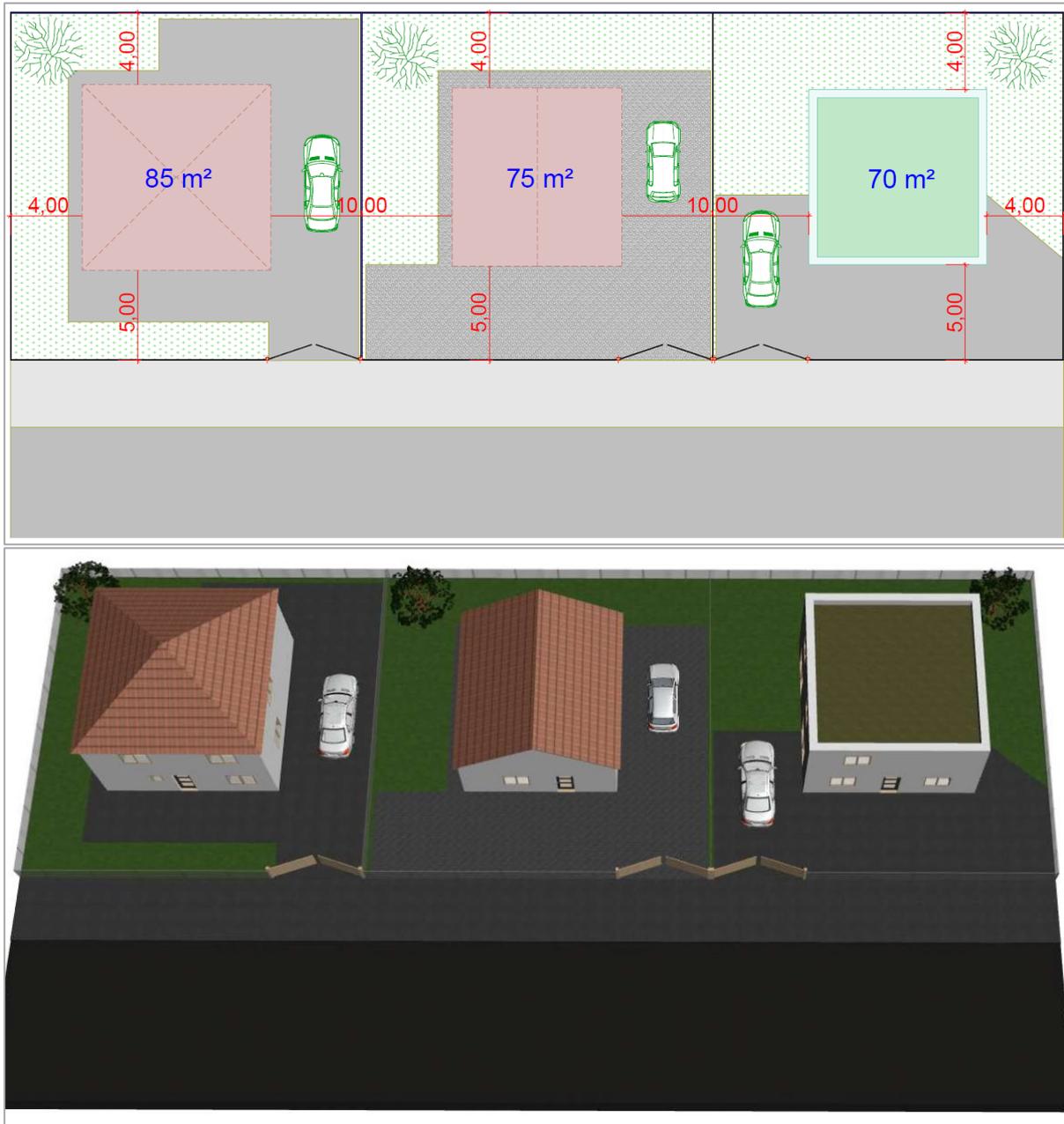


Vue aérienne de plusieurs lotissements présents sur la commune comprenant des reculs de 8 mètres entre les constructions

L'obligation de distance entre les constructions de 10 mètres a pour conséquence de restreindre la densification de la commune au-delà des lotissements existants.

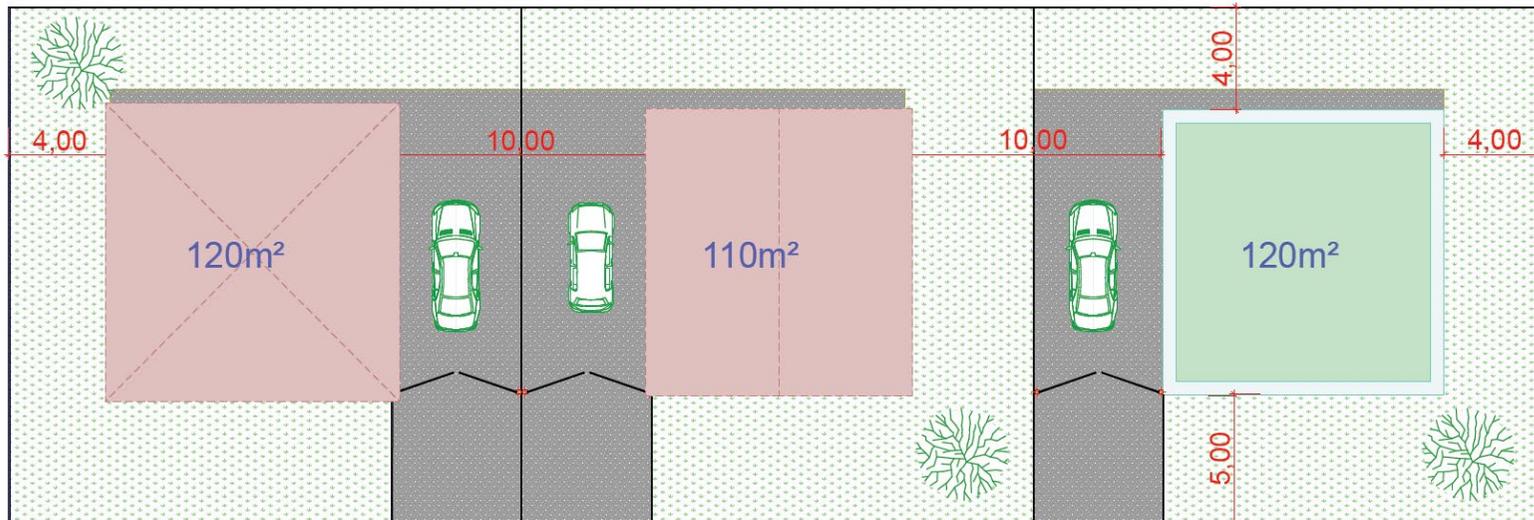
De plus, cette disposition vient restreindre la densité résidentielle au sein des lotissements au-delà de la construction d'une maison sur une parcelle hors lotissement (distance à respecter par rapport aux limites séparatives de 4 mètres minimum).

Enfin, le SCoT Val de Saône - Dombes prévoit une mobilisation des dents creuses sur la base d'une densité nette de 40 logements à l'hectare (soit un logement pour 250 m²). La création d'un lotissement sur un terrain prenant la forme d'une dent creuse de 1000 m² en zone UB du Plan Local d'Urbanisme impliquerait un objectif de 4 logements. Avec une distance de 10 mètres entre les bâtiments principaux, il est difficile de réaliser plus de trois logements comprenant des surfaces comparables aux secteurs résidentiels de la commune de Reyrieux (autour de 100 m² d'emprise au sol).



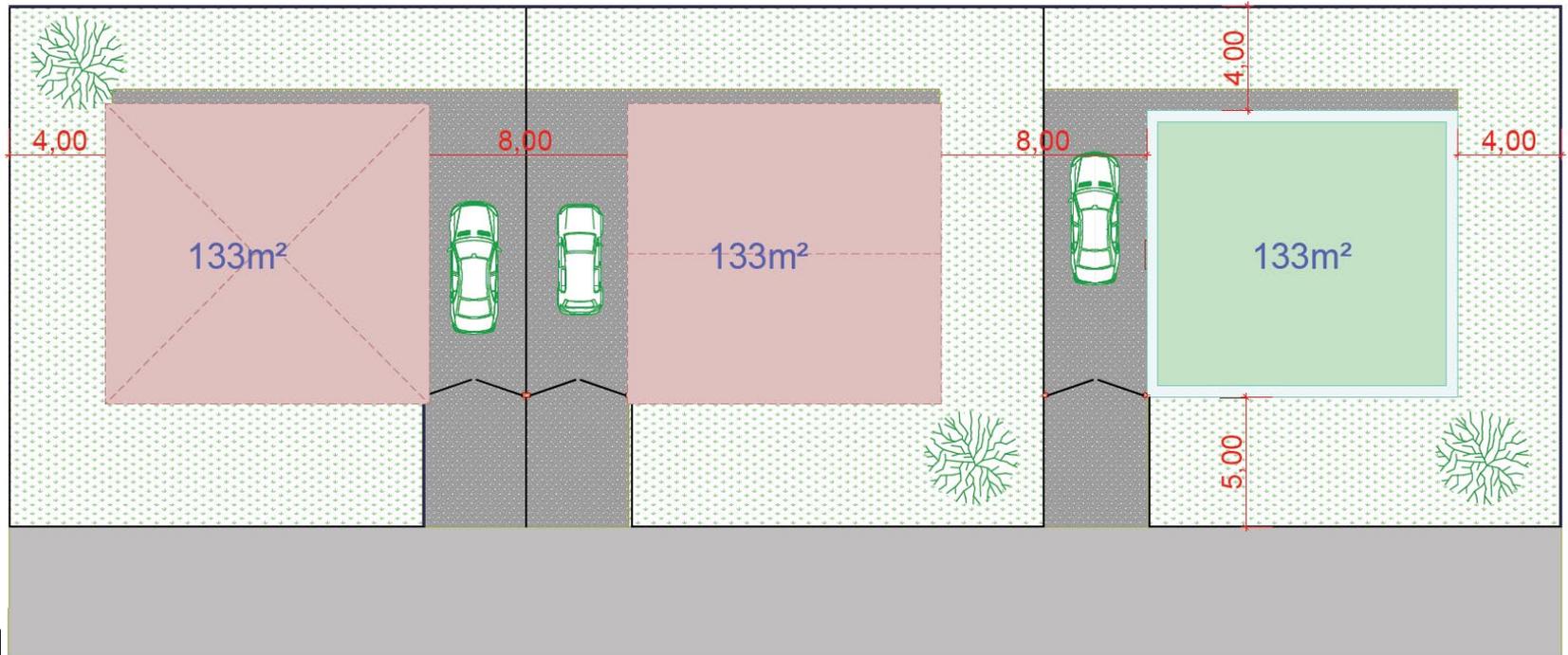
Lotissement de 1000 m² : optimisation du potentiel constructible
 Emprise au sol des constructions : 85, 75 et 70 m²

Par conséquent, il a été choisi de réduire la distance entre les constructions principales définie à l'article 8 des zones urbaines à 8 mètres.



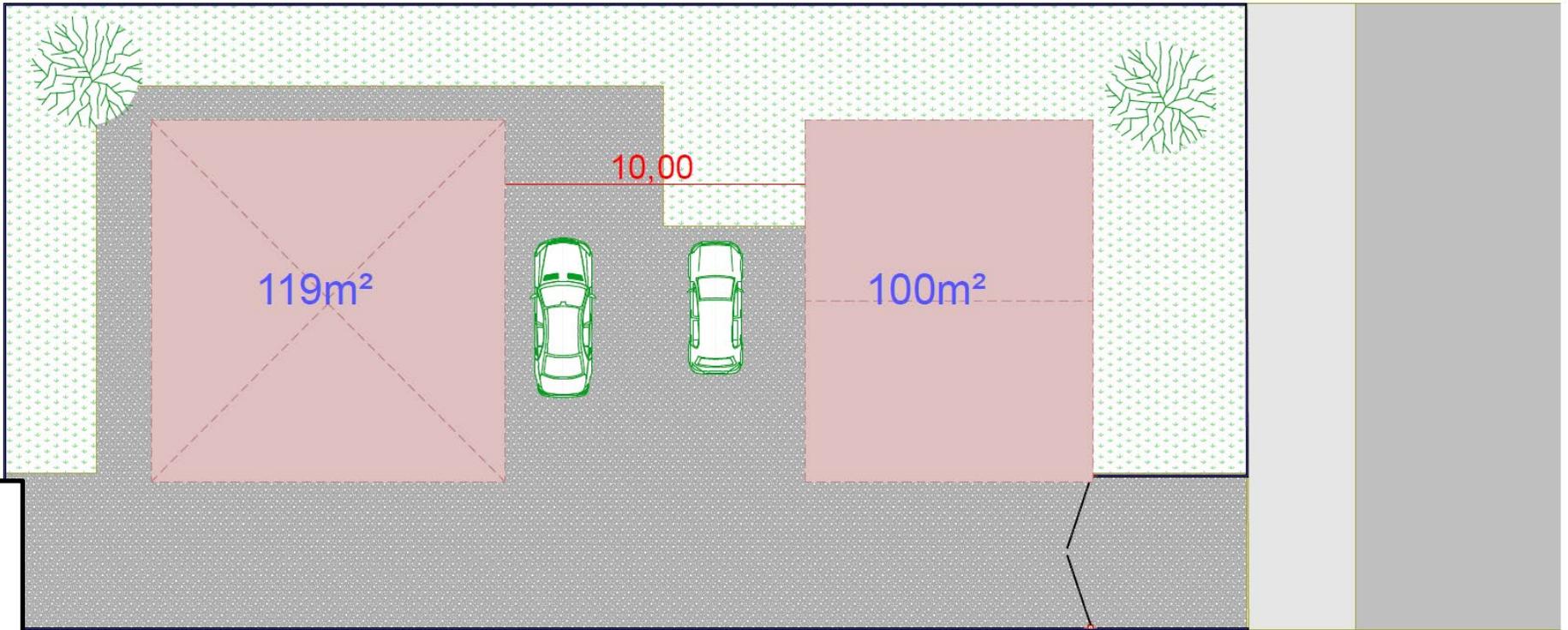
Lotissement de 1200 m² :
optimisation du potentiel
constructible
 Configuration avec
 distance de 10m





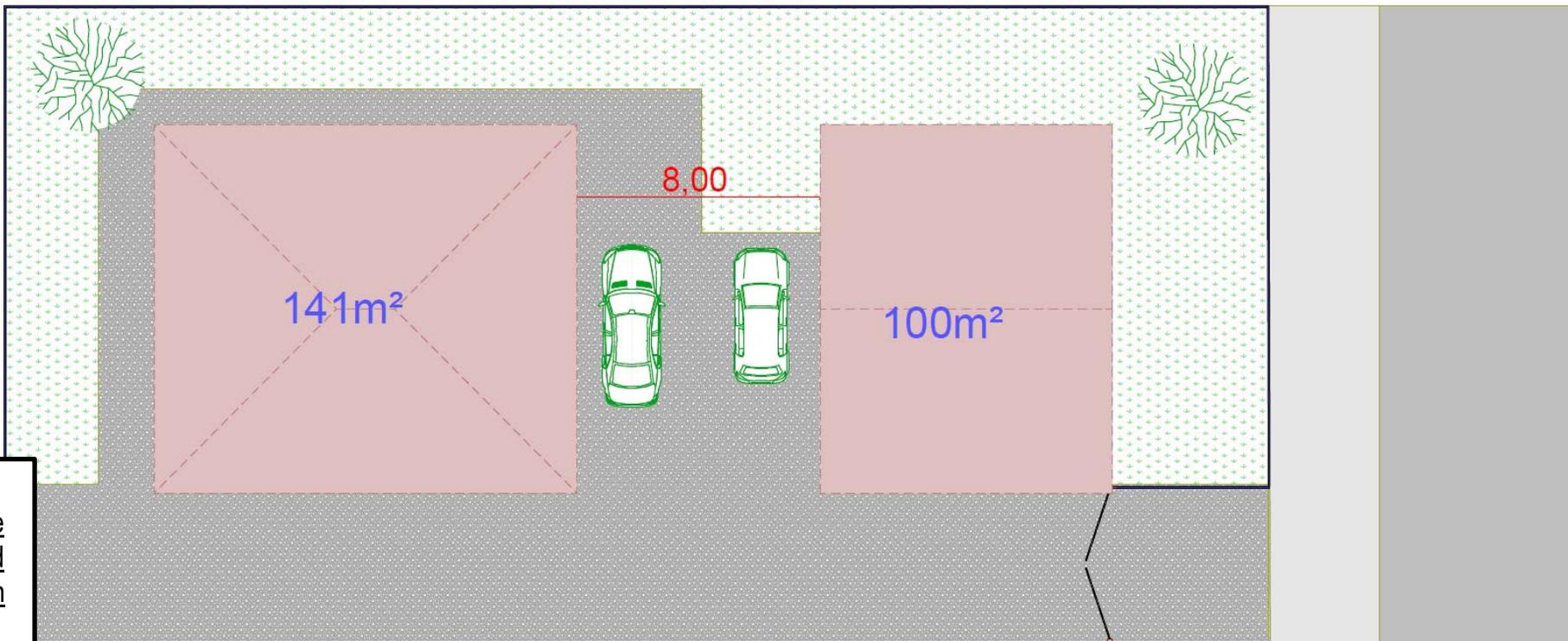
Lotissement de 1200 m² :
optimisation du potentiel
constructible
 Configuration avec
 distance de 8 m





Projet de construction d'une maison en second rang sur un terrain de 800m² comprenant une maison existante de 100 m² d'emprise au sol Configuration avec distance de 10 m





Projet de construction d'une maison en second rang sur un terrain de 800m² comprenant une maison existante de 100 m² d'emprise au sol Configuration avec distance de 8 m



L'application de cette disposition n'est pas toujours linéaire. Il est coutume d'accoler les constructions afin de s'émanciper de cette distance. Les définitions des notions de construction unique ou contiguë prennent tout leur sens. En l'état, le règlement n'évoque pas la question des constructions accolées ou contiguës. A ce sujet, et en l'absence de règles propres, le Conseil d'Etat a pu récemment considérer que des constructions en bande peuvent être regardées comme formant une seule et même construction au regard des règles relatives aux marges d'isolement sur une même propriété (Conseil d'Etat, 8 novembre 2019, n°420324). Une lecture au cas par cas existe également sur les projets venant relier deux constructions par l'intermédiaire d'un auvent ou d'un portique. La jurisprudence est variable à ce sujet.

Ainsi, afin d'encadrer au mieux l'article 8 du règlement, il a été choisi de définir le champ des constructions contiguës qui sont donc par principe exclus de l'application de cette règle de distance. Tous les volumes non clos et couverts reliant deux constructions sont exclus de la définition. De plus, la contiguïté existe uniquement lorsque qu'au moins 75% des deux façades sont en contact.

Incidences de la modification

En zones UA, UB et UC :

Disposition actuelle (extrait des articles UA-8, UB-8 et UC-8)

« La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes et piscines. »

Nouvelle rédaction

« La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de **8 mètres**.

Cette distance d'implantation ne s'applique pas :

- entre la construction principale et ses annexes

- en cas de constructions contiguës ».

Ajout d'une définition dans le glossaire du règlement :

« Constructions contiguës : bâtiments clos et couverts accolés réciproquement sur au moins 75% de la surface des façades latérales accolées, sans vue l'une sur l'autre, formant ainsi une construction en bande »

3 – Suppression de l’obligation de création d’un mur pignon en limite séparative (zones UA, UB, UC et N)

L'article 7 du règlement des zones UA, UB, UC et N autorise par voie d'exception l'implantation des constructions en limite séparative. Cette dérogation vise uniquement les « murs pignons ».

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions sont admises en limite séparative (limitées aux pignons) :

- Si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article N7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :

- Si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Ou si elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Ou si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Seuls les murs pignons sont autorisés sur les limites séparatives.

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

Articles UB7 et UC7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions sur les limites séparatives peut être imposée.

Seuls les murs pignons sont autorisés sur les limites séparatives.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

Article UA7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme

La Cour Administrative d'Appel de Versailles par un jugement le 22 juin 2006 (n° 0EVE00087) a défini le pignon comme « l'extérieur d'un bâtiment dont la partie supérieure de forme triangulaire épouse celle de la pente des combles, indépendamment de l'existence ou de l'absence d'ouvertures dans ce mur ». Selon cette définition, le mur pignon se matérialise donc par une forme triangulaire, excluant par conséquent les toitures comportant plus de deux pans.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose également que « seuls les murs pignons sont autorisés sur les limites séparatives ». Aucun pan de toiture ne peut être en limite séparative.



Structure imposée par le règlement en l'état : mur pignon sur la limite séparative

Motivations de la modification

La densification globale du secteur jumelée à la pression foncière ont progressivement fait évoluer les surfaces à bâtir mises en vente. Les terrains utilisés pour la construction de maisons individuelles oscillent à ce jour entre 400 et 500 m² en moyenne donnant lieu à des implantations en limite séparative régulières (pour les garages et annexes dans la majeure partie des cas).

Les notions de « mur pignon » et de « pignon » sont interprétés de manière aléatoire par les interlocuteurs. L'évolution des pratiques a eu pour conséquence de changer la vision du mur pignon aux yeux des architectes, des constructeurs et plus largement de la population. Le pignon ne se matérialise plus par son sommet triangulaire qui demeure à ce jour le fondement de la lecture juridique. Beaucoup le caractérisent par son opposition au mur de la façade principale et l'absence d'ouvertures.

Il est important de rappeler le but recherché par cette disposition. En imposant un mur pignon en limite séparative, l'enjeu était de réduire les nuisances entre voisins et plus particulièrement les vues. Il s'agissait donc non pas de réglementer la forme architecturale mais bel et bien de limiter les effets néfastes de l'implantation d'un bâtiment en limite séparative.

En l'état, le règlement va parfois à l'opposé de l'essence même de la règle. Les toits plats, végétalisés ou non, sont prohibés en limite séparative tout comme les toitures comportant un pan en limite séparative. Le choix de réaliser un mur pignon longeant parfois sur des dizaines de mètres la propriété voisine devient un choix par default imposé par le règlement.



Absence de mur pignon en limite séparative (situation contraire au règlement)



Toit plat végétalisé en limite séparative (situation contraire au règlement)



Mur pignon en limite séparative (situation autorisée par le règlement)

En imposant un mur pignon en limite séparative, le règlement a pour conséquence de bloquer la vue des voisins. La limitation de la hauteur étant définie à 3 mètres 50 (mesure prise au niveau de l'égout du toit), le mur pignon peut parfois atteindre une hauteur de 5 à 6 mètres au faitage sur des grands volumes.

L'obligation de mur pignon pose également un problème sur des volumes annexes tels que des abris de jardin ou encore les locaux techniques pour les piscines. Ces constructions sont souvent édifiées en limite séparative pour éviter de consommer les espaces libres des terrains.



Implantation d'un abri de jardin non autorisée (absence de mur pignon en limite séparative)

L'implantation sur deux limites séparatives (dans le coin d'un terrain) est également par principe prohibée vu qu'il est impossible de mettre un mur pignon sur les deux limites séparatives concernées.



Implantation d'un abri de jardin dans un coin du terrain (non autorisé par le règlement)

Dans la même logique, les structures légères telles que des abris à voitures ou pergolas viennent se confronter à cette obligation de mur pignon en limite séparative.



Carport en limite séparative (non autorisé par le règlement)



Pergola en limite séparative (non autorisé par le règlement)

Les garages, souvent implantés en limite, se retrouvent de leur côté, contraints dans leur forme architecturale, celle-ci n'étant pas toujours intégrée au reste de la construction



Garage en limite conforme au règlement



Garage en limite non autorisé

Afin de lever toute ambiguïté et de ne pas contraindre l'architecture des constructions, il a été convenu de supprimer cette obligation de mur pignon en cas d'implantation en limite séparative. Toutefois, seuls les murs et pans de toiture aveugles sont autorisés en limite séparative.

Les jours ne sont pas interdits. Cette possibilité prend tout son sens en cas d'implantation et de réhabilitation de bâtiments le long d'une limite séparative afin de laisser passer la lumière et l'air.



Construction en limite séparative impliquant la création d'une ouverture (puit de lumière nécessaire)



Construction non conforme au règlement modifié (pan de toiture non aveugle)



Construction conforme au règlement modifié

Incidences de la modification

Les règles de hauteur en limite séparative sont traitées dans le point suivant.

En zones UA, UB et UC :

Disposition actuelle (extrait des articles UA-7, UB-7, UC-7)

« Seuls les murs pignons sont autorisés sur les limites séparatives. »

Nouvelle rédaction :

« Seuls les murs pignons aveugles sont autorisés sur les limites séparatives. Les pans de toit devront également être aveugles. »

En zone N :

Disposition actuelle (article N-7)

« Toutefois les constructions sont admises en limite séparative (limitées aux pignons) :

- Si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. »

Nouvelle rédaction :

« Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :

- Si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres
- Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Seuls les murs aveugles sont autorisés sur les limites séparatives. Les pans de toit devront également être aveugles. »

4 – Ajustement des règles de mesure de la hauteur des constructions

L'article 10 du règlement des différentes zones définit la mesure de la hauteur.

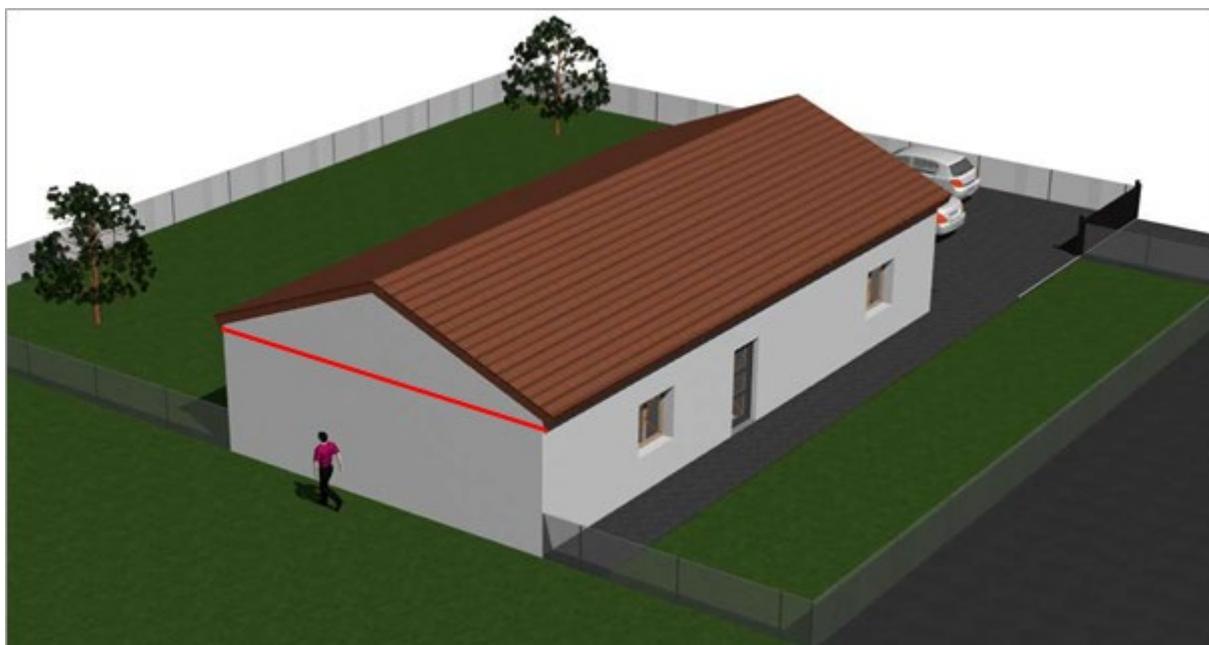
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Extrait de l'article 10 du règlement de la zone UA

Motivations de la modification

L'augmentation du nombre de constructions et la densification globale de la commune ont pour conséquence d'augmenter les nuisances entre habitants dont la hauteur est un paramètre important.

A ce jour, la mesure de la hauteur est définie en tout point de la construction (prise en compte du point le plus haut) du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures. Concernant les toits plats et toitures terrasses, c'est l'acrotère qui est pris en compte. Aucune précision n'est apportée sur le point haut pris en compte (en haut ou en bas de l'acrotère).



Maison en limite séparative avec mur pignon (hauteur de 3m à l'égout du toit)



Construction d'un garage en limite séparative (hauteur de 3m50 en bas de l'acrotère)

Les tribunaux administratifs ont rendu bon nombre de jugements concernant cette lecture du point haut. Hors définition contraire du règlement du plan local d'urbanisme, c'est le niveau bas de l'acrotère qui est pris en compte. L'acrotère est alors lu comme un ouvrage technique exclu du calcul de la hauteur.

Cette lecture a pour conséquence d'augmenter la hauteur possible d'environ 30 centimètres pour les toits plats (hauteur de l'acrotère).

Dans une logique de cohérence globale et de lisibilité réglementaire, il a été décidé que la règle de hauteur s'applique au point le plus haut de l'acrotère limitant les nuisances entre voisins.

Une clarification globale doit être établie afin d'établir la lecture sur les toits terrasses. La lecture dite « en tout point de la construction » encourage à prendre en compte l'acrotère. Toutefois, plusieurs jugements sont venus exclure l'acrotère du champ de la construction. L'acrotère

Dans une logique de cohérence globale, il a été convenu de définir la mesure de la hauteur en haut de l'acrotère.

Incidences de la modification

En zones UA, UB, UC, ULH, UX, 1AUa, 1AUb, A et N :

Disposition actuelle (extrait des articles 10) :

« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. »

Nouvelle rédaction :

« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou **sur le point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse et toit plat.**

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. »

En zones ULH et N :

Disposition actuelle (extrait des articles 10) :

« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures »

Nouvelle rédaction :

*« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou **sur le point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse et toit plat.***

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. »

En zone UX :

Disposition actuelle (extrait de l'article 10) :

« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.»

Nouvelle rédaction :

*« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou **sur le point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse et toit plat.***

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. »

5 – Restructuration des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions (zones UA, UB, UC, 1AUa, A et N)

L'article 11 du règlement regroupe les règles relatives à l'insertion des constructions et ses abords (clôture et mouvements de sol) et l'aspect des constructions.

Les dispositions réglementant la forme et l'allure des constructions sont organisées autour de trois sous parties :

- Règles applicables à toutes les constructions
- Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique
- Dispositions propres aux constructions à architecture traditionnelle

2 -Aspect des constructions

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

Les constructions d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des bâtiments agricoles doit être comprise entre 20 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles sont végétalisées et éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux structures mobiles destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ni aux couvertures de piscines.

2) Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs vives sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine.

Extrait de l'article 11 du règlement des zones UA, UB, UC, ULH, 1AUa et N

Le règlement de la zone A ajoute une quatrième sous partie relative aux « prescriptions applicables aux autres constructions » visant les bâtiments agricoles.

D. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Toitures

Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des serres et des tunnels qui n'est pas réglementée, doit être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

2) Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdits, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les teintes vives sont interdites, sauf pour les toitures agricoles.

Extrait de l'article 11 du règlement de la zone A

Motivations de la modification

Les dispositions actuelles visent à appliquer des règles différentes selon la forme architecturale des constructions. Les constructions d'architecture moderne ou bioclimatique sont réglementées selon leur intégration dans le site sans donner lieu à des prescriptions particulières. A l'inverse, les constructions à architecture traditionnelle doivent respecter des règles strictes concernant les toitures et les couvertures.

La frontière entre les constructions d'architecture moderne et traditionnelle n'est pas toujours simple à lire au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme mais aussi pour les architectes, dessinateurs et maîtres d'ouvrage.

Dans le cadre de son travail, le Corbusier a développé cinq principes caractérisant le mouvement d'architecture moderné né au XXème siècle : le toit terrasse, les pilotis, le plan libre, les fenêtres en bandeau et la façade libre. Il s'agit toutefois d'une lecture propre et non d'une définition permettant de juger si une construction est d'architecture moderne ou traditionnelle. D'autres architectes mettent en avant la forme cubique ou encore les parois nues d'une façade pour caractériser une construction d'architecture moderne. Ces lectures ont une valeur juridique réduite. Elles font partie de la doctrine permettant de comprendre une norme mais ne peuvent en aucun cas la définir.



Maison d'architecture moderne ou traditionnelle ? Forme cubique mais ouvertures de petite taille caractéristique de l'architecture traditionnelles

Le décalage entre les règles applicables aux constructions d'architecture moderne et traditionnelle encourage de plus en plus de demandeurs à déposer des permis de construire visant la « *construction d'une maison d'architecture moderne* » pour s'émanciper des règles applicables aux constructions d'architecture traditionnelle et notamment la question des toitures terrasses. Ces dossiers amènent un double jugement :

- La construction est-elle d'architecture moderne ?
- Son intégration dans le site est-elle suffisante ?

L'essence d'un règlement est de limiter les jugements de valeur. C'est dans cet esprit qu'il a été convenu de restructurer les règles relatives à l'aspect des constructions sans distinguer les constructions selon leur forme architecturale.

Par ailleurs, l'article 11 du règlement limite le recours aux toitures terrasses.

Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles sont végétalisées et éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.

Extrait de l'article 11 du règlement des zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles

Cette disposition permet l'aménagement d'une toiture terrasse dans deux cas :

- Toiture végétalisée (pour une construction en limite séparative ou à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative)
- Toiture terrasse (végétalisée ou non) accolée au bâtiment principal et servant de prolongement d'un niveau d'habitation inférieure

Les règles relatives aux toitures terrasses non végétalisées sont difficilement lisibles et amènent des lectures variables. Les définitions de toiture terrasse ou encore de bâtiment principal ne sont pas clarifiées par le règlement. La notion de toiture accolée peut également encourager à lire la toiture terrasse comme étant un bâtiment indépendant du « bâtiment principal ». La disposition mérite d'être clarifiée par l'intermédiaire de critères simples et accessibles. La question de l'accessibilité de la structure est absente alors qu'il s'agit d'un élément majeur d'appréciation d'un projet et de son intégration dans l'environnement.

Il a ainsi été choisi de reprendre la rédaction de l'article selon l'accessibilité de la structure. L'aménagement d'une toiture terrasse accessible est autorisé en respectant trois critères cumulatifs permettant de limiter leur impact dans l'environnement :

- Implantées en recul par rapport aux limites séparatives (4 mètres minimum)
- Rattachées à un volume d'une hauteur plus importante
- Limitées à un niveau et un espace



Toiture terrasse accessible en limite séparative prohibée (végétalisée ou non)



Toiture terrasse accessible en retrait autorisée

Le rattachement à un volume d'une hauteur plus importante est indispensable.



Toiture végétalisée accessible sur annexe détachée prohibée

La conséquence principale de cette revue des règles relatives aux toitures terrasses est de prohiber totalement l'aménagement de toiture terrasse accessible en limite séparative, tout en encourageant la mise en place de structures à toit plat (régulièrement utilisées pour des garages par exemple).



Toit végétalisé en limite autorisé car non accessible



Garage en toit plat en limite autorisé

La mise en place de structures légères en limite séparative est de plus en plus recherchée par les demandeurs. Ces annexes, détachées ou non, sont permises sous la forme de toit plat non accessible.



Auvent en limite séparative



Abri à voiture détaché de la maison et implanté en limite séparative

Dans le même temps, les annexes détachées en toit plat non accessible, végétalisé ou non, sont autorisées afin de laisser une liberté dans les réflexions des demandeurs.



Abri de jardin avec toit végétalisé non accessible

Au-delà de l'accessibilité des toitures, il convient de ne pas contraindre la forme architecturale des constructions. Les constructions cubiques sont ainsi possibles sous la forme de toits plats non accessibles et/ou végétalisés. Une seule toiture terrasse accessible est autorisée.



Construction cubique comprenant un toit végétalisé, un toit plat en limite et une unique toiture terrasse accessible



Construction cubique sans toiture terrasse accessible

Incidences de la modification

En zones, UB, UC et 1AUa :

Disposition actuelle (extrait des articles 11) :

« 2 -Aspect des constructions

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

Les constructions d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des bâtiments agricoles doit être comprise entre 20 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles sont végétalisées et éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux structures mobiles destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ni aux couvertures de piscines.

2) Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs vives sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine. »

Nouvelle rédaction :

« 2 -Aspect des constructions

A. Insertion dans le site

Le projet peut faire l'objet d'un refus si les constructions sont de nature à porter atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Un principe d'insertion dans l'environnement bâti et naturel doit être appliqué (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

B. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

C. Toitures

Toitures à pan

Les toitures à pan doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des bâtiments agricoles doit être comprise entre 20 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures comprenant un unique pan incliné sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Toitures plates

Les toitures plates non accessibles, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures terrasses accessibles, végétalisées ou non, sont prohibées sauf si elles sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, rattachées à un volume d'une hauteur plus importante et limitées à un niveau et un espace.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux structures mobiles destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ni aux couvertures de piscines.

Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs vives sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine. »

En zone UA :

Disposition actuelle (extrait de l'article UA-11) :

« 2 -Aspect des constructions

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

Les constructions d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles sont végétalisées ou éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

2) Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive

d'aspect.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine. »

Nouvelle rédaction :

« 2 -Aspect des constructions

A. Insertion dans le site

Le projet peut faire l'objet d'un refus si les constructions sont de nature à porter atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Un principe d'insertion dans l'environnement bâti et naturel doit être appliqué (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

B. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

C. Toitures

Toitures à pan

Les toitures à pan doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des bâtiments agricoles doit être comprise entre 20 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures comprenant un unique pan incliné sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Toitures plates

Les toitures plates non accessibles, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures terrasses accessibles, végétalisées ou non, sont prohibées sauf si elles sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, rattachées à un volume d'une hauteur plus importante et limitées à un niveau et un espace.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux structures mobiles destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ni aux couvertures de piscines.

Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs vives sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine. »

En zone A :

Disposition actuelle (extrait de l'article A-11) :

2 -Aspect des constructions

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

Les constructions d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions à usage d'habitation d'architecture traditionnelle

1) Toitures

Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %.

Dans le cadre d'une réfection ou d'une extension de toiture, la pente des toitures peu différées si elle est similaire à celle de l'existant.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain

(adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

2) Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.

D. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Toitures

Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des serres et des tunnels qui n'est pas règlementée, doit être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

2) Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdits, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les teintes vives sont interdites, sauf pour les toitures agricoles. »

Nouvelle rédaction :

« 2 -Aspect des constructions

A. Insertion dans le site

Le projet peut faire l'objet d'un refus si les constructions sont de nature à porter atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Un principe d'insertion dans l'environnement bâti et naturel doit être appliqué (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

B. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

C. Toitures

Toitures à pan

Les toitures à pan doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des bâtiments agricoles doit être comprise entre 20 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures comprenant un unique pan incliné sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Toitures plates

Les toitures plates non accessibles, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures terrasses accessibles, végétalisées ou non, sont prohibées sauf si elles sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, rattachées à un volume d'une hauteur plus importante et limitées à un niveau et un espace.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas :

- Aux serres et tunnels agricoles
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux structures mobiles destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ni aux couvertures de piscines.

Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les teintes vives sont interdites, sauf pour les toitures agricoles

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine. »

En zone N :

Disposition actuelle (extrait de l'article N-11) :

« 2 -Aspect des constructions

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

Les constructions d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

2) Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites. »

Nouvelle rédaction :

« 2 -Aspect des constructions

A. Insertion dans le site

Le projet peut faire l'objet d'un refus si les constructions sont de nature à porter atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Un principe d'insertion dans l'environnement bâti et naturel doit être appliqué (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

B. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

C. Toitures

Toitures à pan

Les toitures à pan doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des bâtiments agricoles doit être comprise entre 20 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures comprenant un unique pan incliné sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Toitures plates

Les toitures plates non accessibles, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures terrasses accessibles, végétalisées ou non, sont prohibées sauf si elles sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, rattachées à un volume d'une hauteur plus importante et limitées à un niveau et un espace.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux structures mobiles destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ni aux couvertures de piscines.

Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs vives sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine. »

6 – Ajustement du recul du portail par rapport aux voies (zones UA, UB, UC, ULH, UL, UX et 1AUa)

L'article 3 du règlement des zones UA, UB, UC, ULH, UL, UX et 1AUA impose un recul minimum de 5 mètres du portail par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée.

Pour que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

Extrait de l'article 3 du règlement des zones UA, UB, UC, ULH, UL et UX

Motivations de la modification

Cette disposition se justifie par des motifs de sécurité, limitant le stationnement gênant et prohibé le long des voies publiques ou privées.



Stationnement sur le trottoir : situation prohibée par principe

Le recul de 5 mètres du portail s'intègre parfaitement aux terrains dépassant les 500 m².



Application de la disposition sur un terrain de 550 mètres avec recul de la maison de 6 mètres

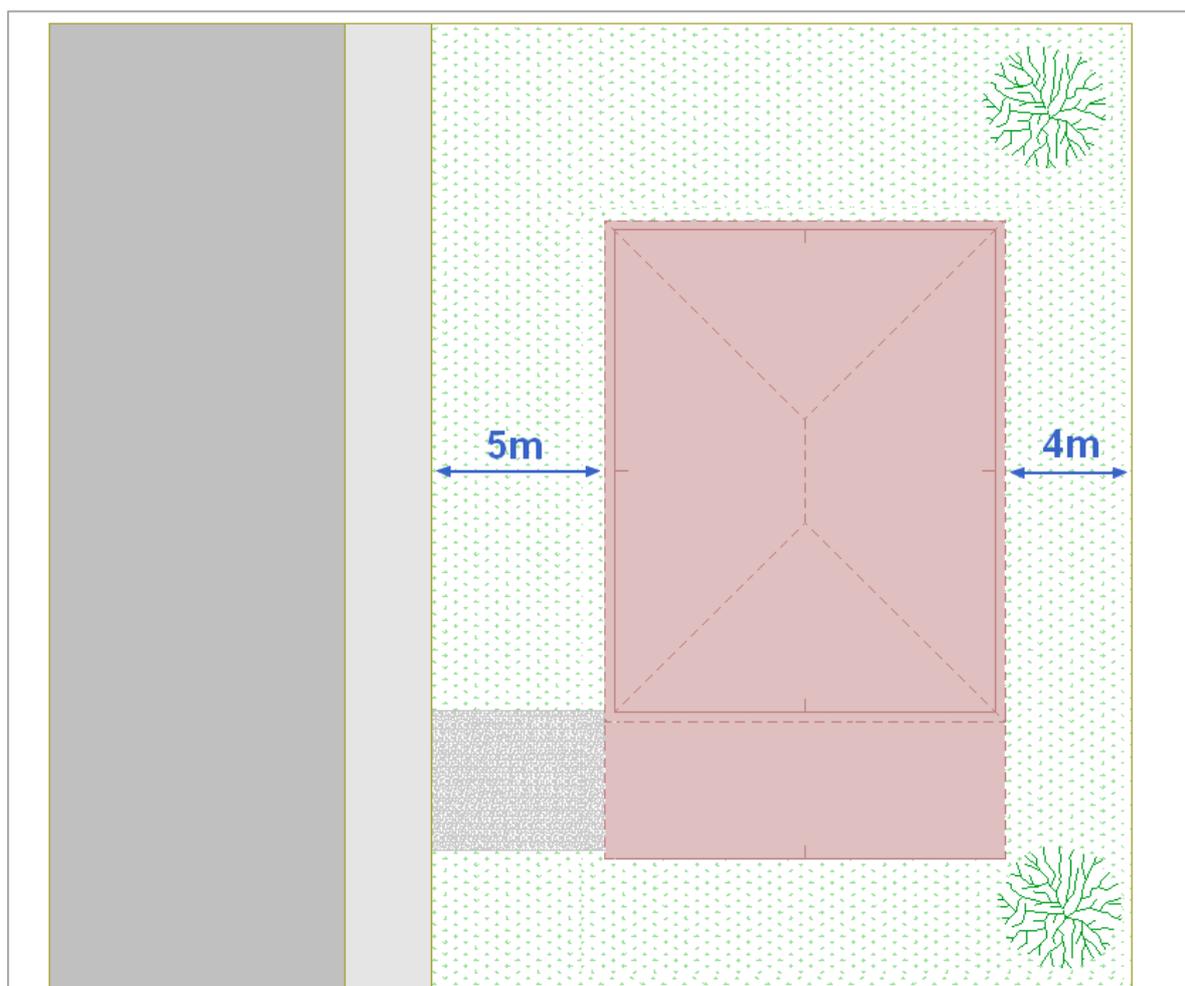
Cependant, cette disposition limite les choix des habitants. Plusieurs configurations répondant aux objectifs de sécurité et de stationnement sont prohibées. A titre d'exemple, l'implantation du portail perpendiculairement à la voie sans respect du recul des 5 mètres n'est pas autorisée.



Portail implanté perpendiculairement à la voie (non conforme aux règles applicables)

De manière plus large, le respect de cette obligation s'avère complexe sur des terrains dont la taille se réduit de plus en plus. Cela est dû à la pression foncière et aux objectifs portés par le PADD du Plan Local d'Urbanisme en appui du SCoT applicable.

Il est également fréquent que la gestion du portail et plus largement de la clôture se détermine à l'issue de la construction d'une maison. Des situations difficiles naissent avec une construction édifiée à 5 mètres de la voie publique, soit la distance de recul imposée pour l'implantation du portail. Dans un tel cas, cette obligation de recul du portail empêche de clôturer totalement le terrain.



Configuration où l'implantation du portail en recul de 5 mètres est compliquée (terrain de 500 m² avec maison de 140 et garage de 35 m²)

Il convient d'offrir une alternative à cette obligation de recul du portail tout en encourageant la sécurité des usagers. Le choix s'est porté sur une limitation du recul imposé passant de 5 mètres à 2 mètres 50 sous la forme d'une aire de stationnement de 15 m² minimum pouvant accueillir au moins un véhicule.



Alternative possible au recul de 5 mètres du portail : mise en place d'une aire de stationnement de 15 m² minimum

De plus, il convient d'adapter les règles de recul du portail aux configurations des terrains. Ainsi, une exception est accordée pour les terrains en pente où la mise en place d'un portail en retrait aurait pour conséquence la mise en danger des automobilistes.



Pente de terrain ascendante rendant dangereux l'utilisation d'une place de stationnement



Pente de terrain descendante

L'article R 151-13 du Code de l'urbanisme dispose que les règles alternatives doivent permettre une application circonstanciée à des conditions locales particulières. A ce titre, les voies en impasse ne sont pas soumises aux règles de recul des portails d'accès. Ce choix trouve son sens sur le plan opérationnel puisque les voies en impasse concernent principalement des fins de périmètre de lotissement ou des voies où le trafic est par principe réduit. Il est alors possible de manœuvrer plus facilement pour garer les véhicules par l'intermédiaire de places communes (cas régulier en lotissement).



Voie en impasse comprenant des places de stationnement propres au lotissement



Voie en impasse en lotissement laissant une marge de sécurité pour le stationnement des véhicules à l'intérieur des lots

Incidences de la modification

En zones UA, UB, UC, ULH, UL et UX3 :

Disposition actuelle (extrait des articles UA-3, UB-3, UC-3, UL-3, ULH-3 et UX-3) :

« Pour que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée. »

Nouvelle rédaction :

« Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques, de manière à préserver la sécurité des usagers :

- Recul minimum de 5 mètres du portail par rapport à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée ;
- Ou aménagement d'une aire de stationnement d'au moins 15 m², susceptible d'accueillir au moins un véhicule avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à la voie à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Remplacement et/ou modification d'un portail d'accès existant implanté différemment à la règle édictée
- Impératif technique liée à la topographie du terrain remettant en question la sécurité des usagers par l'intermédiaire d'un arrêt ou/et stationnement en pente
- Voies prenant la forme d'une impasse dans la mesure où ce type de voie n'est pas soumise à un trafic important, assurant la sécurité des automobilistes au moment de l'ouverture du portail »

En zone 1AUa :

Disposition actuelle (extrait de l'article 1AUa3) :

« Pour que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, les portails d'entrées doivent être réalisés, par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, avec un recul minimum de 5 mètres. »

Nouvelle rédaction :

« Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques, de manière à préserver la sécurité des usagers :

- Recul minimum de 5 mètres du portail par rapport à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée ;*
- Ou aménagement d'une aire de stationnement d'au moins 15 m², susceptible d'accueillir au moins un véhicule avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à la voie à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée*

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Remplacement et/ou modification d'un portail d'accès existant implanté différemment à la règle édictée*
- Impératif technique liée à la topographie du terrain remettant en question la sécurité des usagers par l'intermédiaire d'un arrêt ou/et stationnement en pente*
- Voies prenant la forme d'une impasse dans la mesure où ce type de voie n'est pas soumise à un trafic important, assurant la sécurité des automobilistes au moment de l'ouverture du portail »*

7 – Renforcement des règles de stationnement (zones UA, UB, UC et 1AUa)

L'article 12 du règlement du Plan Local d'Urbanisme fait état des règles de stationnement. Elles sont communes pour les zones urbaines et la zone 1AUa.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

Deux places extérieures de stationnement par logement sont exigées au minimum. Elles doivent être localisées sur le plan de masse. Il est exigé deux places de stationnement par logement nouveau ou supplémentaire en cas de réhabilitation de constructions existantes.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 3 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

Article 12 du règlement des zones UA, UB, UC et 1AUa

Motivations de la modification

Le nombre de véhicules en stationnement sur l'espace public ne cesse d'augmenter, dans des conditions qui ne sont plus acceptables (stationnement sur les trottoirs ou dans les virages par exemple). Il s'agit d'un souci majeur de sécurité pour les piétons et les habitants. Cette situation a été prise en compte lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017. C'est ainsi que le règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable impose un minimum de deux places extérieures par logement, favorisant le stationnement sur les parcelles privées et non l'espace public.

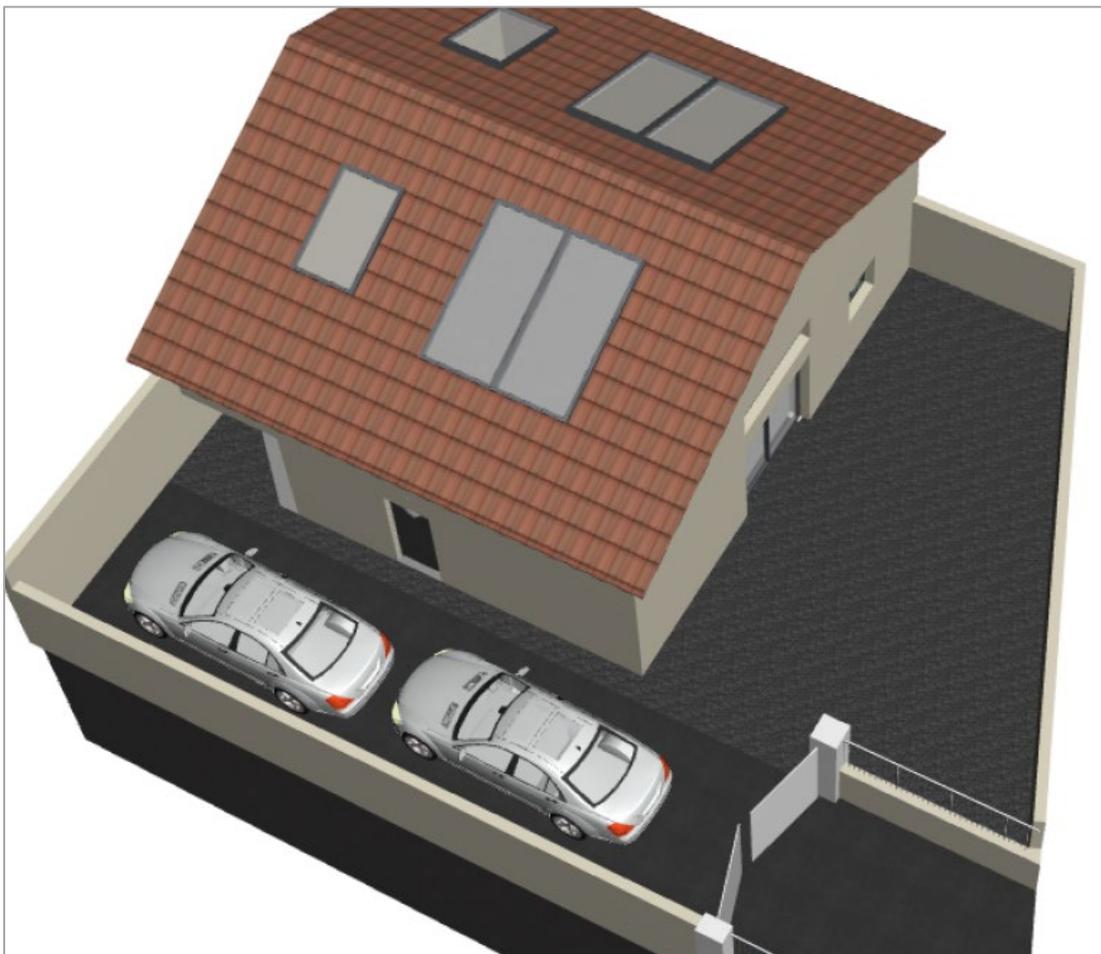
A ce jour, les terrains sont de plus en plus réduits. Ainsi, la création de places extérieures est parfois effective sur le plan de masse mais beaucoup moins dans l'aménagement réel du terrain. Le phénomène de places commandées (nécessitant le passage par une autre place de stationnement) est de plus en plus présent. Cette question nourrit les tribunaux administratifs avec une appréciation au cas par cas des projets.

- « *Considérant qu'en application des normes de stationnement fixées par l'article UA 12 du règlement du plan d'occupation des sols, le projet devait comporter 1,5 place de stationnement par logement et une place pour 25 mètres carrés de vente, soit compte tenu des 23 logements et des 68 mètres carrés du local commercial, trente-six places de stationnement ; Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit la création de 42 places de stationnement ; que la circonstance que 14 places ne sont accessibles qu'à partir d'autres emplacements de stationnement n'est pas de nature à entacher le permis de construire d'irrégularité au regard des prescriptions de l'article UA 12 **dès lors que le nombre d'emplacements accessibles de façon satisfaisante aux véhicules des occupants de l'immeuble est de 28, soit plus que le***

nombre total de logements et du local commercial ; » (TA Grenoble, 3 mars 2008, n° 0505583).

- « aux termes de l'article UB 12 du plan local d'urbanisme : « (...) Pour toute construction à destination d'habitation ou d'activités économiques, il sera proposé les normes suivantes : pour les logements : 1 place deux-roues par logement dont 50 % à destination des vélos. Il s'agira de locaux fermés ou de systèmes d'accroche. Ces lieux de stationnement doivent être accessibles depuis la voie publique (...) » ; l'association requérante soutient que les places de stationnement des deux roues ne seront pas accessibles depuis la voie publique en faisant valoir qu'ils sont situés en sous-sol et pour certains au même niveau que les places de voitures, ce qui les rendra inutilisables en présence d'un véhicule garé ; toutefois, il ressort des pièces du dossier que le projet comporte 73 places de stationnements pour les deux roues situés en sous-sol desservis par deux accès différents qui conduisent à la voie publique ; dès lors, ces places ne sont pas situés dans un lieu clos inaccessible depuis la voie publique ; en outre, la circonstance que certaines de ces places ne sont accessibles **qu'à partir d'autres emplacements de stationnement n'est pas de nature, en l'espèce, à entacher le permis de construire attaqué d'irrégularité au regard des prescriptions de l'article UB 12 précité au point 24 dès lors que le nombre de stationnements est respecté** et qu'il n'est pas démontré que ces places de stationnement ne concerneraient pas les voitures et deux roues d'un même logement ; » (TA Nice, 20 mars 2014, n° 1103630).

Le juge administratif apprécie le respect ou non des règles de stationnement selon l'écart entre le nombre de places exigées et réalisées lors de l'aménagement de places commandées.



Place de stationnement commandée à prohiber

A cet effet, il a été décidé d'interdire les places de stationnement commandées afin de permettre une réflexion approfondie sur ces espaces au stade de la construction du projet et limiter par principe le stationnement sur l'espace public.



Places de stationnement accessibles

Par ailleurs, les projets de valorisation foncière (détachement ou division de lots) peuvent avoir pour conséquence la suppression des places de stationnement existantes. Les dispositions applicables manquent de clarté à ce niveau. Il est donc rappelé que le maintien des places existantes en cas de réhabilitation, extension ou autres travaux est obligatoire.

Une attention particulière doit être apportée concernant les projets dépassant le stade de la construction d'une maison individuelle. En l'état, la création de parkings souterrains, solution viable répondant aux attentes en termes de stationnement et valorisant au mieux l'assiette foncière d'un terrain, n'est pas prise en compte par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Dans un tel cas, les places extérieures viennent s'ajouter aux stationnements souterrains. Une réduction du nombre de places extérieures en cas de réalisation d'un parc de stationnement souterrain est mise en place.

Enfin, en application de l'article L151-20 du code de l'urbanisme, des espaces de stationnement pour les cycles sont introduits dans le règlement. Toute opération créant des logements collectifs devra comporter un espace de stationnement pour les vélos (1 m² par logement). Il est également imposé la création d'espaces de stationnement pour les bureaux, industries, commerces et services à raison d'un emplacement d'un m² pour 150 m² de surface de plancher.

Incidences de la modification

En zones UA, UB, UC et 1AUa :

Disposition actuelle :

« Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

Deux places extérieures de stationnement par logement sont exigées au minimum. Il est exigé deux places de stationnement par logement nouveau ou supplémentaire en cas de réhabilitation de constructions existantes.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 3 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement. »

Nouvelle rédaction :

« Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m² **chacune et ne devront pas prendre la forme de place commandée.**

Deux places extérieures de stationnement par logement sont exigées au minimum. **Cette obligation est rama à une place si le projet vise l'aménagement d'un parking souterrain. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.**

L'aménagement de places visiteurs est imposée pour les opérations entraînant la création d'au moins trois logements. Une place de stationnement extérieure supplémentaire par logement doit alors être créée. Le nombre de places est arrondi l'entier supérieur. Une réduction de 50% des places extérieures exigée est mise en place en cas d'aménagement d'un parking souterrain permettant d'accueillir au minimum 1,5 place de stationnement par logement.

La suppression des places de stationnement existantes devra être compensée.

Les constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces affectés au stationnement des vélos :

- **Opérations de logements collectifs : 1 m² par logement intégrant un espace couvert à partir de 8 logements collectifs créés**
- **Opérations à destination de bureaux, services, industrie et commerces (création de 250 m² de surface de plancher minimum) : 1 m² pour 150 m² de surface de plancher**

Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitations »

Ajout d'une définition au sein du glossaire du règlement :

« **Place commandée** : place qui n'est pas directement accessible depuis la voie de desserte impliquant le passage par une autre place de stationnement »

8 – Adaptation de l’implantation des piscines (zones UA, UB, UC et 1AUa)

Les articles 6 et 7 du règlement de la zone 1AUa ne donnent lieu à aucune règle propre à l’implantation des piscines.

L’implantation en recul par rapport aux voies s’applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l’alignement des voies publiques et par rapport à la limite d’emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d’intérêt collectif.

Article 6 du règlement de la zone 1AUa

L’implantation des constructions sur les limites séparatives s’applique aux murs.

L’implantation en recul par rapport aux limites séparatives s’applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :

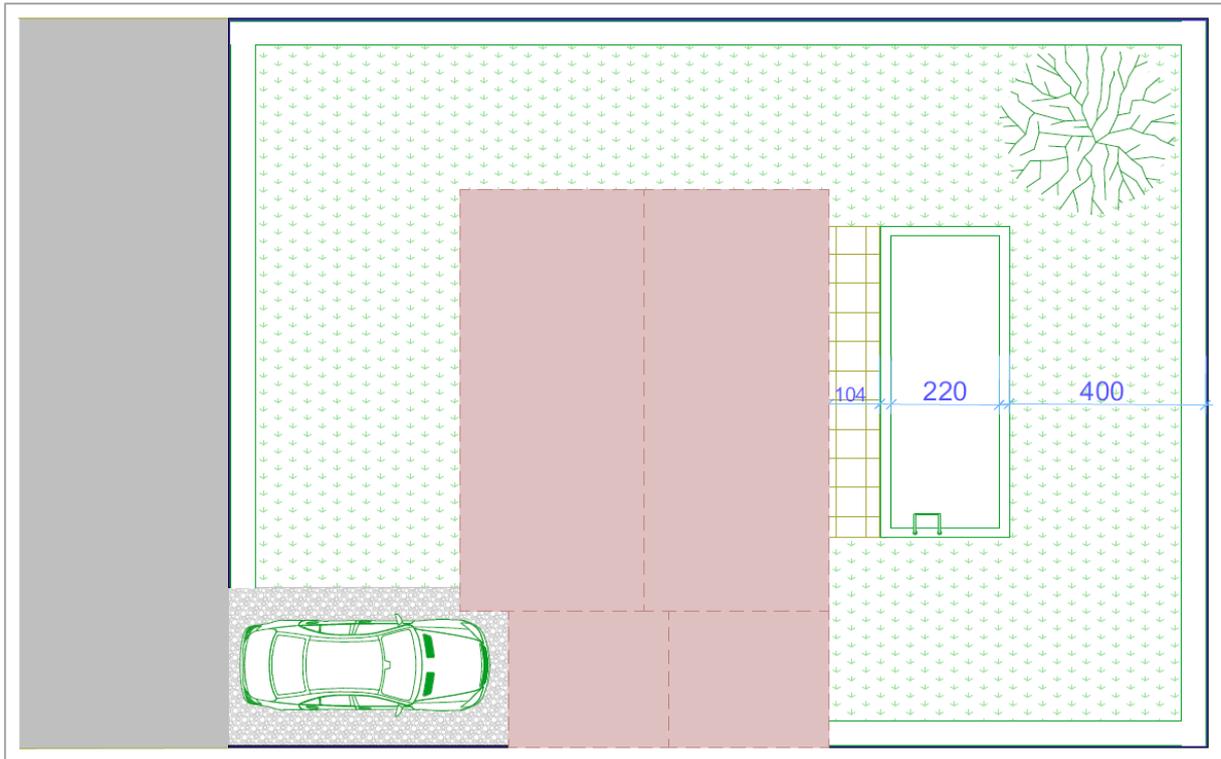
- Si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n’excède pas 3,50 mètres.
- Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d’intérêt collectif.

Article 7 du règlement de la zone 1AUa

Les piscines (bassins et margelles) doivent donc s’implanter soit en limite soit à minimum 4 mètres des limites séparatives et à plus de 5 mètres des voies.

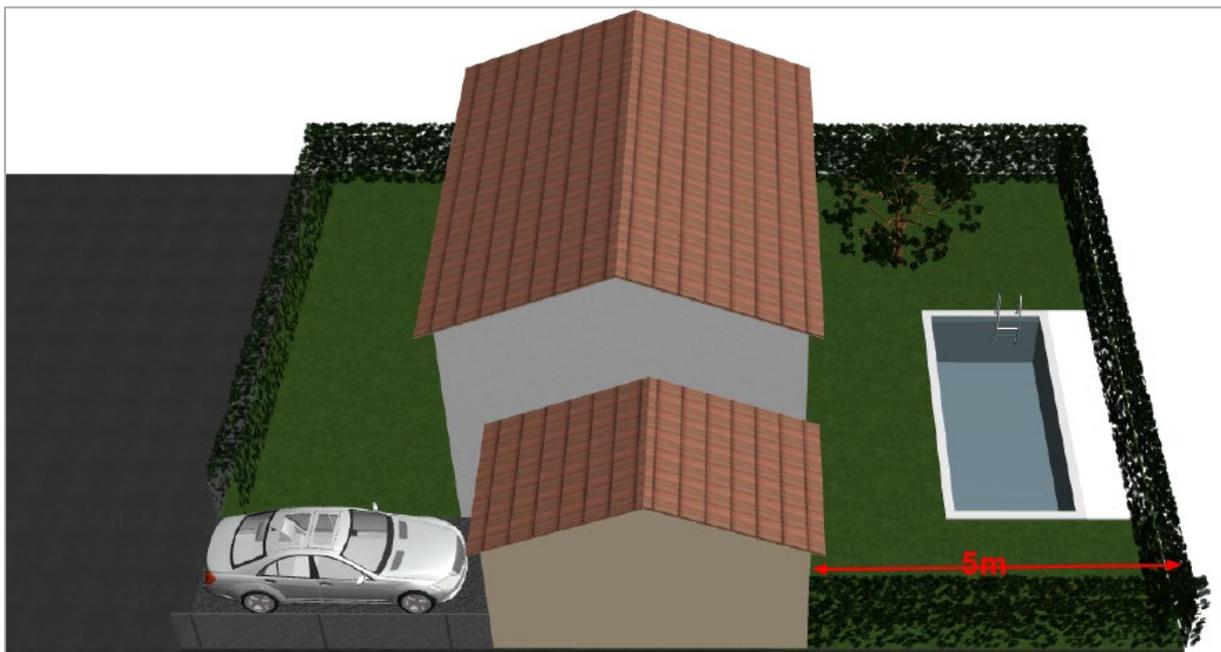
Motivations de la modification

La zone 1AUa comprend les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) Varennes 1, Varennes 2 et Veissieux Le Haut. Deux de ces trois secteurs sont en cours d’aménagement sous la forme de lotissements denses mêlant logements collectifs et lots individuels.



Situation permise par le règlement en zone 1AUa sur un terrain de 300 m² avec habitation de 130 m² (garage compris)

La taille réduite des terrains contraint la majeure partie des projets à prévoir la création d'une piscine en limite séparative. Peu de terrains permettent un recul de 4 mètres. Cette situation vient en contradiction avec les règles du lotissement qui encouragent la mise en place de haies en limite.



Piscine en limite séparative impliquant la destruction d'une haie (implantation en retrait de 4 mètres impossible sur terrain de 280 m²)

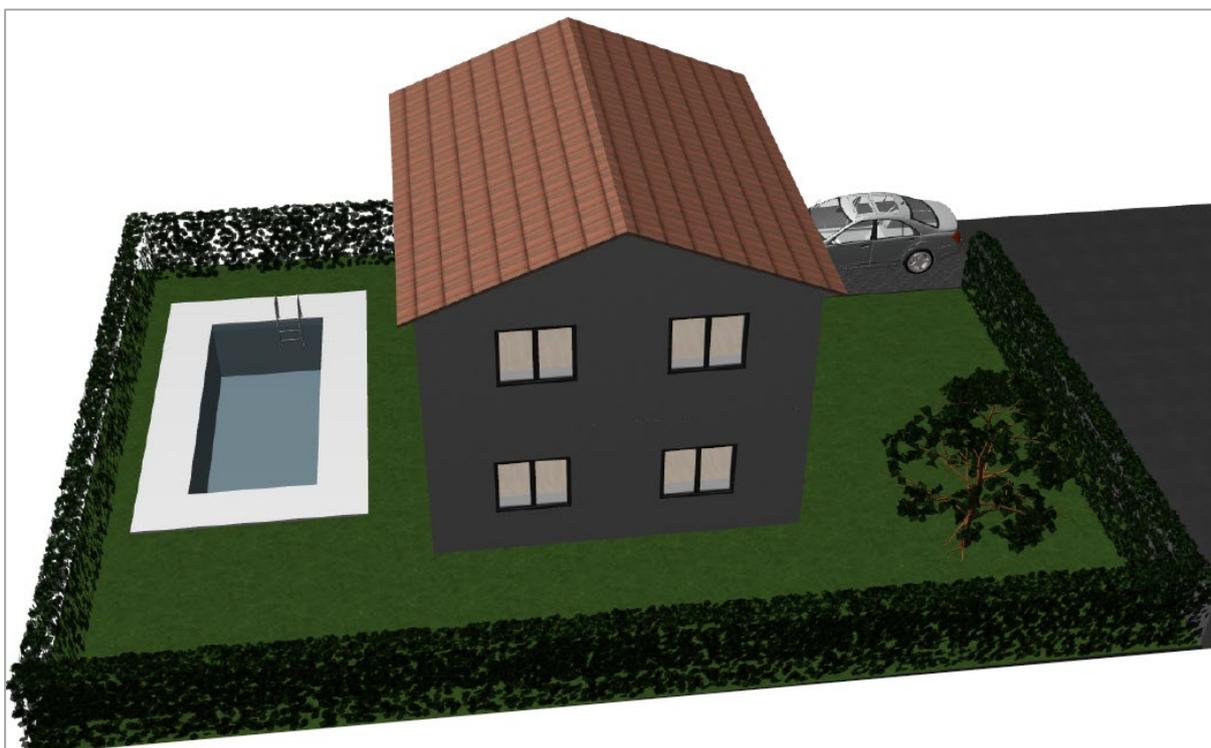
Par voie de conséquence, il a été choisi d'aligner les règles applicables en zone urbaine (UA, UB et UC) en zone 1AUa.

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Extrait de l'article 6 du règlement des zones UA, UB et UC

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Extrait de l'article 7 du règlement des zones UA, UB et UC



Recul imposé de 2 mètres permettant de s'adapter à des terrains de taille réduite (illustration sur un terrain de 350 m²)

Les règles applicables aux piscines en zone urbaine permettent de préserver les limites des terrains et de limiter les conflits de voisinage en obligeant un recul de 2 mètres par rapport au bassin.

Par ailleurs, les dispositions des articles 2 des zones UB et UC du règlement du Plan Local d'Urbanisme visent à limiter les annexes en nombre et en surface (deux annexes maximum d'une emprise au sol totale de 40 m²). Les piscines sont considérées comme des annexes au sens du glossaire du règlement.

Toutefois, il apparaît que des tentatives de contournement de cette règle existent en visant les piscines comme des extensions à l'habitation et non comme des annexes. A ce sujet, une décision du Conseil d'Etat en date du 15 avril 2016 (n° 389045) est venue appuyer cette lecture : « *Considérant que, sous réserve de dispositions contraires du document d'urbanisme applicable, une piscine découverte peut être regardée, eu égard à sa destination, comme une **extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un même ensemble architectural** ; qu'il en résulte qu'en jugeant que la piscine et le dallage qui l'entoure, qui sont implantés dans la continuité de l'habitation existante constituaient une extension de cette dernière, au sens de*

l'article NC 2 du règlement du plan d'occupation des sols, la cour n'a pas entaché son arrêt d'une erreur de droit ; qu'en statuant ainsi, elle a porté une appréciation souveraine sur les pièces du dossier, qui est exempte de dénaturation». Il est donc précisé que les piscines ne peuvent être regardées comme des extensions à un bâtiment.

Dans une logique de cohérence globale des règles, la règle alternative permettant l'implantation des piscines est précisée. Elle se justifie comme expliqué précédemment par la densification des parcelles et le besoin d'apporter une alternative à l'implantation en limite ou à plus de 4 mètres.

Incidences de la modification

En zone 1AUa :

Disposition actuelle (article 1AUa-6) :

« L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif »

Nouvelle rédaction :

« L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les bassins de piscine ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement ».

Disposition actuelle (article 1AUa-7) :

« L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :

- Si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.*
- Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. »*

Nouvelle rédaction :

« L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :

- Si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les bassins de piscine ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ».

Modification d'une définition du glossaire du règlement :

Définition actuelle :

« Extension : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. »

Nouvelle rédaction :

« Extension : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Les piscines sont exclues du champ de l'extension. »

En zones UA, UB et UC :

Extrait de l'article 6 :

« Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. »

Disposition modifiée :

« Pour tenir compte de l'implantation des constructions et préserver les clôtures paysagères en limite séparative, les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. »

Extrait de l'article 7 :

« Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. »

Disposition modifiée :

« Pour tenir compte de l'implantation des constructions et préserver les clôtures paysagères en limite séparative, les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. »

9 – Modification des règles de recul par rapport aux voies (zone UA)

L'article 6 du règlement de la zone UA impose un recul de 5 mètres des constructions par rapport aux voies.

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillis, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites de la voie privée ouvertes à la circulation publique.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Aménagement ou extension de constructions existantes implantées différemment si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - Groupe limité de constructions comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
 - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement.

Article UA-6 du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Motivations de la modification

La zone UA correspond au centre bourg de la commune, marqué par un habitat regroupé (maisons ou immeubles). Les terrains disponibles pour les constructions récentes et les jardins sont de petite dimension. Des équipements publics (mairie, abris de bus...) et des commerces sont également présents dans la zone.

Le secteur est donc caractérisé par des tenements de taille réduite. Exception faite du secteur public, la majorité des terrains mesure moins de 250 m², impliquant par principe une rationalisation de l'espace. C'est dans cet esprit que le règlement de la zone UA ne compte pas de règle de coefficient d'emprise au sol.



Vue aérienne de la partie ouest de la zone UA (source : google maps)



Vue aérienne de la partie est de la zone UA (source : google maps)

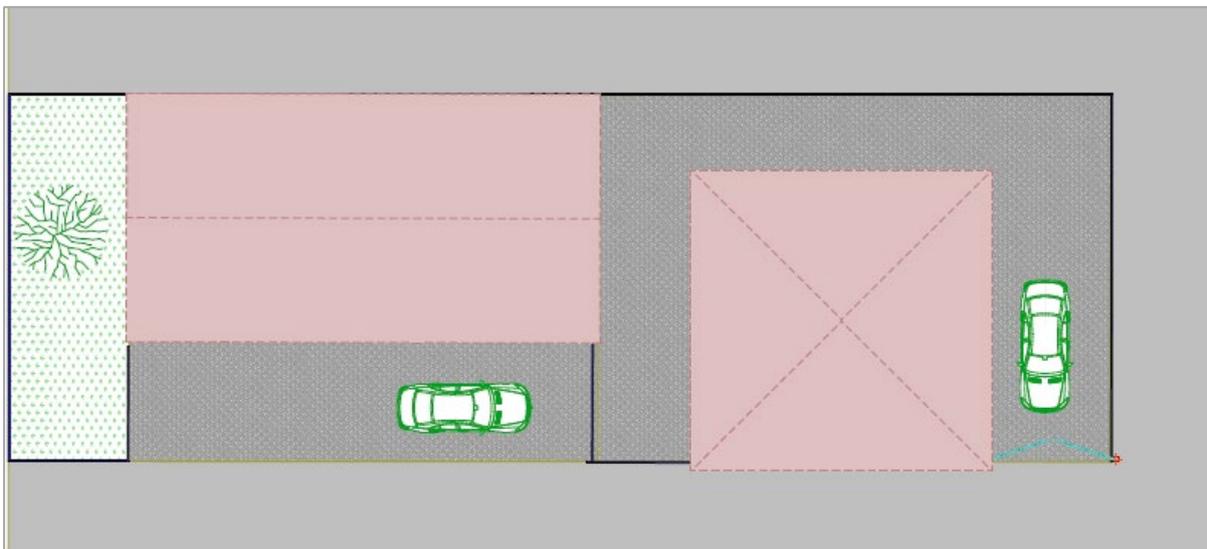
Il ne reste quasiment plus de terrains permettant la construction de nouvelles habitations dans la zone. L'objectif de cette dernière est d'encourager la vie de quartier autour des centres de vie sociale (commerces, mairie, associations...).

Le secteur se caractérise par des constructions implantées principalement en limite de voie comme l'encourageait précédemment le cadre légal applicable. Depuis la dernière révision du Plan Local d'Urbanisme, les zones urbaines de la commune (zone UA comprise) ne peuvent plus accueillir de nouvelles constructions dans la bande entre les voies et 5 mètres. Précédemment, les garages étaient permis dans cette zone offrant la possibilité d'exploiter au maximum les terrains et notamment les plus petits présents dans le centre du village.

En l'état, le recul de 5 mètres imposé par rapport aux voies réduit donc drastiquement l'évolution des constructions. Les exceptions à cette règle demeurent limitées et visent simplement une cohérence architecturale et non des dérogations d'ordre fonctionnelles (annexes par exemple). Ainsi, en l'état, il n'est pas possible d'exploiter les bandes de terrain en limite de voie pour créer un carport ou pour l'aménagement d'une terrasse couverte accolée à une maison.

Il a donc été décidé de prévoir une dérogation s'appuyant sur les caractéristiques de la zone UA et encourageant à exploiter au maximum les terrains pour assurer la qualité du cadre de vie des résidents.

La protection de la qualité architecturale est nécessaire au centre du village. C'est ainsi que cette ouverture à l'urbanisation ne vise pas des extensions de bâtiments en limite de voie. L'enjeu est d'apporter des compléments au cadre existant. On peut penser tout particulièrement aux annexes telles qu'un abri à bois ou encore un espace de stationnement ou une terrasse. Cette dérogation se limite donc à des structures légères sans fondement lourd.



Configuration comprenant un bâtiment collectif et une maison dans un carrefour en zone UA : la bande entre la route et le bâti est totalement inconstructible



Implantation d'une terrasse couverte à moins de 5 mètres de deux voies



Abri à voiture en limite de voie : demande régulière en zone UA

Incidences de la modification

En zone UA :

Disposition actuelle (article UA-6) :

« L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillis, balcons, encorbellements, etc...., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites de la voie privée ouvertes à la circulation publique.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Aménagement ou extension de constructions existantes implantées différemment si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - Groupe limité de constructions comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
 - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement. »

Nouvelle rédaction :

« L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillis, balcons, encorbellements, etc...., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites de la voie privée ouvertes à la circulation publique.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Aménagement ou extension de constructions existantes implantées différemment si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - Groupe limité de constructions comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
 - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
 - **Constructions légères**

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

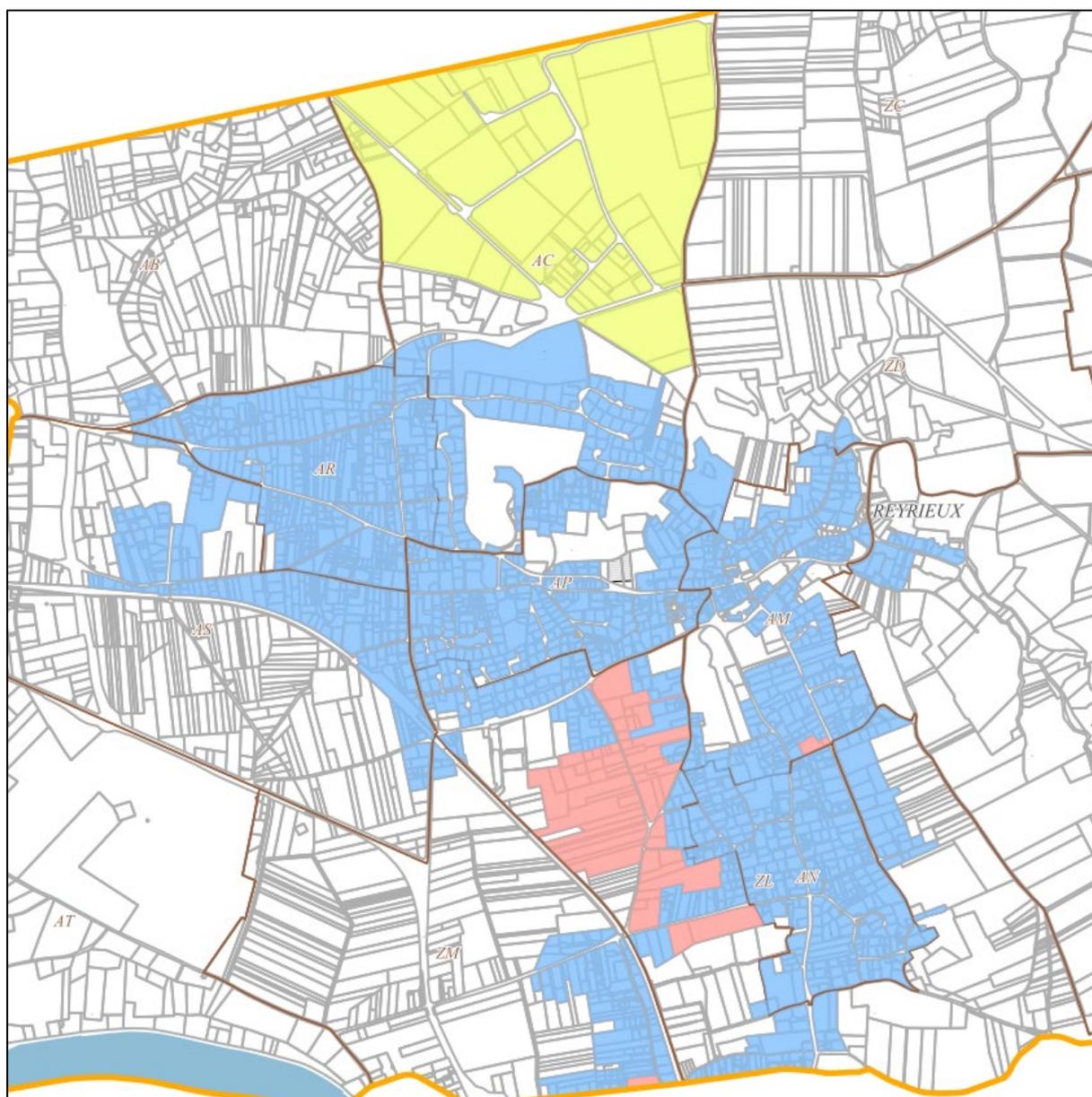
L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement. »

Une définition est ajoutée dans le glossaire du règlement :

« Construction légère : construction couverte mais non close, sans fondations lourdes et sans isolation thermique »

10 – Ajout d'une carte relative à la taxe d'aménagement en annexe du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 29 novembre 2021, le conseil municipal de la commune de Reyrieux a prescrit la majoration du taux communal de la taxe d'aménagement sur trois secteurs. Ces derniers ont été identifiés comme pouvant accueillir une urbanisation supplémentaire (dans la continuité des objectifs visés par le PADD du Plan Local d'Urbanisme et du SCoT applicable).



Localisation des trois secteurs concernés

La zone industrielle fait l'objet d'un taux communal à hauteur de 10% (secteur en jaune). Les terrains soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) non construits sont soumis à un taux de la part communale de la taxe d'aménagement de 20% (secteur en rouge). Enfin, un secteur à part communale de 15% a été créé (en bleu). Il correspond aux zones amenées à faire l'objet d'une densification.

Incidences de la modification

Afin d'améliorer l'information, une carte localisant ces secteurs faisant l'objet d'une majoration de la part communale de la taxe d'aménagement est annexée au Plan Local d'Urbanisme.