

COMMUNE DE
SAINT-MAURICE-DE-LIGNON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

Mars
2017



SARL CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'Auvergne
Tel : 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 30/01/2009

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 22/06/2012

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 08/02/2013

MODIFICATIONS, RÉVISIONS, MISE EN COMPTABILITÉ

Modification simplifiée n°1 du

.....
.....
.....
.....
.....

Préambule	1
1. Le contexte et les objectifs poursuivis	2
2. Les modifications apportées au règlement.....	3
2.1. <i>Autoriser la couleur blanche pour les clôtures dans les zones UB, AUb et AUc ..</i>	3
2.2. <i>Ne pas limiter l'emploi d'une deuxième couleur de façade aux seuls encadrements des ouvertures dans les zones UB, AUb et AUc</i>	3
2.3. <i>Préciser que l'emploi du bois comme matériau de façade est admis dans les zones UA, UB, UE, AUb, AUc, A, N et NL</i>	4
2.4. <i>Permettre la rénovation complète des toitures de caractère dont le matériau de couverture n'est pas la tuile de couleur rouge brique.....</i>	4
2.5. <i>Encadrer le recours aux toitures terrasse non végétalisées dans les zones UB, AUb et AUc et les interdire dans les hameaux présentant un intérêt architectural et paysager</i>	5
2.6. <i>Supprimer la mention relative aux projets de qualité architecturale ou innovant pour toutes les zones</i>	6
2.7. <i>Modifier les dispositions relatives aux dimensions des ouvertures</i>	6
2.8. <i>Préciser les dimensions minimales des emplacements de stationnement pour toutes les zones.</i>	7
2.9. <i>Interdire les terrasses fermées.....</i>	7
2.10. <i>Donner une définition pour les toits-terrasse végétalisés dans le lexique.....</i>	8
2.11. <i>Supprimer l'article 14 dans toutes les zones.....</i>	8
3. Les modifications apportées au règlement et au règlement graphique	9

Préambule

Article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« [...] le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-41 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par [...] le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

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

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, [...], la modification peut, à l'initiative [...] du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. [...]. »

1. Le contexte et les objectifs poursuivis

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Maurice-de-Lignon a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 8 février 2013.

La commune de Saint-Maurice-de-Lignon souhaite procéder à une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme afin d'apporter des corrections au règlement concernant :

- L'aspect des toitures,
- L'aspect des façades,
- L'aspect des clôtures,
- Les dimensions des aires de stationnement,
- Les définitions du lexique.

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Maurice-de-Lignon a été prescrite par l'arrêté municipal n°81/2015-URBANISME du 13 octobre 2015.

2. Les modifications apportées au règlement

2.1. Autoriser la couleur blanche pour les clôtures dans les zones UB, AUb et AUc

Plusieurs constructions existantes, dans les secteurs résidentiels de la commune, disposent déjà de clôtures de couleur blanche. Aussi, dans une volonté de cohérence paysagère, il n'apparaît pas toujours justifié d'interdire systématiquement l'emploi de matériaux de couleur blanche pour les clôtures lorsqu'une propriété voisine est déjà clôturée avec des matériaux de couleur blanche.

L'alinéa 4) des articles UB 11, AUb 11 et AUc 11 relatif à l'aspect des clôtures est modifié en précisant que :
« La couleur blanche n'est admise que si une unité foncière contigüe à celle considérée comporte déjà une clôture de couleur blanche »

2.2. Ne pas limiter l'emploi d'une deuxième couleur de façade aux seuls encadrements des ouvertures dans les zones UB, AUb et AUc

Le règlement du PLU n'autorise actuellement l'emploi d'une deuxième couleur de façade que lorsqu'elle est utilisée pour souligner un encadrement d'ouverture afin de simuler l'emploi de pierres de tailles qui encadrent les ouvertures des constructions anciennes. Néanmoins, l'emploi d'une deuxième couleur de façade peut également permettre de rendre moins imposante une construction constituée de plusieurs volumes en distinguant ces derniers par l'emploi d'une couleur de façade différente, ou encore en créant des séparations verticales par l'emploi d'une couleur différente sur une même façade particulièrement longue.

L'alinéa 2) des articles UB 11, AUb 11 et AUc 11 relatif à l'aspect des façades est modifié en ajoutant la mention « Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier deux volumes d'une même construction ou à différencier l'aspect d'un même volume par un découpage en tranches verticales. » et en supprimant la mention : « une seule couleur de façade sera admise pour les constructions d'une même unité foncière. ».

2.3. Préciser que l'emploi du bois comme matériau de façade est admis dans les zones UA, UB, UE, AUb, AUc, A, N et NL

En application des dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, « *le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable* » et l'article R.111-23 rappelle que « *Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture* » ne peuvent donc pas être interdits dans un permis de construire, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU.

Le premier alinéa du 2) des articles UA 11, UB 11, UE 11, AUb 11, AUc 11, A 11, N 11 et NL 11 relatif à l'aspect des façades est complété en ajoutant la mention « *ou recouverts d'un bardage de bois* ».

2.4. Permettre la rénovation complète des toitures de caractère dont le matériau de couverture n'est pas la tuile de couleur rouge brique

Il est tout d'abord rappelé que les travaux d'entretien et de réparation ordinaire sont autorisés et n'impliquent pas de changer l'aspect des matériaux si ceux en place sont différents des aspects et couleurs admis par le règlement du PLU à condition qu'ils visent à maintenir le bon état des constructions, à en permettre un usage normal ou à en prévenir toute dégradation et sans en modifier l'aspect général ni la nature des matériaux. Ces travaux d'entretien et de réparation ordinaire correspondent en particulier au remplacement à l'identique d'éléments ponctuels de couverture endommagés, notamment des tuiles, ardoises, éléments métalliques, chaumes, lauzes, dalles, etc.

Néanmoins, il est parfois nécessaire de procéder à une rénovation complète des toitures en raison notamment de l'usure générale des matériaux de couverture. Or le règlement du PLU, dans sa rédaction actuelle, impose l'emploi de matériaux rappelant « *par leur forme et leur couleur la tuile naturelle de couleur rouge brique.* » Par conséquent, la rénovation complète des toitures couvertes en lauze ou en ardoise s'avérerait impossible, à moins de les remplacer par des tuiles. Aussi, afin de préserver les quelques toitures remarquables des constructions existantes sur son territoire, la commune souhaite permettre l'emploi d'ardoises ou de lauze en cas de rénovation des couvertures des constructions existantes déjà couvertes par ces matériaux.

Le 1) des articles UA 11, UB 11, AUb 11, AUc 11, A 11 et N 11 relatif à l'aspect des toitures est complété en ajoutant la mention « Néanmoins, lors de la réfection des couvertures des constructions existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont les matériaux de couverture ont l'aspect de l'ardoise ou de la lauze, les matériaux employés pourront être identiques dans leur couleur et leur aspect à ceux en place. »

2.5. Encadrer le recours aux toitures terrasse non végétalisées dans les zones UB, AUb et AUc et les interdire dans les hameaux présentant un intérêt architectural et paysager

Si, en application des dispositions des articles L.111-16 et R.111-23 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut pas s'opposer aux constructions présentant une toiture terrasse végétalisée, la commune souhaite en revanche encadrer le recours aux toitures terrasses non végétalisées, qu'elles soient accessibles ou non. Elle souhaite également que celles-ci ne puissent être admises dans les hameaux ayant conservé un caractère architectural remarquable, c'est-à-dire dans les hameaux d'Esclune, Le Pré, La Faye, Les Yverras, Maubourg, La Faurie, Le Roure, Les Quatres Chemins, et Ranc.

Une zone UBcp est créée dans le règlement graphique à la place du zonage UBc sur les hameaux d'Esclune, Le Pré, La Faye, Les Yverras, Maubourg, La Faurie, Le Roure, Les Quatres Chemins, et Ranc. Le règlement est complété à l'article 3 des dispositions générales en ajoutant la mention : « UBcp correspondant aux hameaux présentant une architecture homogène et remarquable qu'il convient de préserver. »

Le 1) de l'article UB 11 relatif à l'aspect des toitures est complété en ajoutant la mention : « Les toits terrasse ne sont admis que s'ils sont végétalisés, ou s'il s'agit d'une terrasse de moins de 15 m² accessible depuis un étage de la construction, ou, s'ils ne sont pas accessibles, que leur emprise au sol représente moins de 30% de l'emprise au sol totale de la construction. Ces deux dernières dispositions ne s'appliquent pas à la zone UBcp où les toits terrasse demeurent interdits s'ils ne sont pas végétalisés. »

Le 1) des articles UB 11, AUb 11 et AUc 11 est corrigé en supprimant la mention « Les toits terrasse sont interdits. »

Le 1) des articles AUb 11 et AUc 11 relatif à l'aspect des toitures est modifié en ajoutant la mention « Les toits terrasse ne sont admis que s'ils sont végétalisés, ou s'il s'agit d'une terrasse de moins de 15 m² accessible depuis un étage de la construction, ou, s'ils ne sont pas accessibles, que leur emprise au sol représente moins de 30% de l'emprise au sol totale de la construction. »

2.6. Supprimer la mention relative aux projets de qualité architecturale ou innovant pour toutes les zones

Le règlement des articles 11 des différentes zones du PLU permet de déroger aux dispositions particulières de ces articles pour « *Les projets de qualité architectural ou innovant, particulièrement bien intégrés dans leur environnement.* » Or cette règle, d'une formulation trop générale, demeure largement interprétable et elle est par conséquent source possible de contentieux.

Les dispositions générales des articles 11 de toutes les zones sont modifiées en supprimant la mention « *Les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'une dérogation dans le cas d'un projet de qualité architectural ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.* »

2.7. Modifier les dispositions relatives aux dimensions des ouvertures

La conception contemporaine des constructions entraîne de plus en plus souvent le recours à des proportions d'ouverture en rupture avec la conception traditionnelle des constructions. En effet, si les ouvertures sur les constructions anciennes ont systématiquement des proportions plus hautes que larges, les constructions contemporaines ont souvent recours quant à elle à des ouvertures plus larges que hautes. La commune ne souhaite pas interdire les constructions de conception contemporaine, notamment lorsque leur conception facilite les apports solaires et les économies d'énergies, elle souhaite néanmoins encadrer les possibilités de recours à cette conception contemporaine des constructions afin de faciliter l'insertion des nouvelles constructions dans les paysages urbains de la commune, sans pour autant l'interdire.

Les dispositions du dernier alinéa du 2) de l'article UA11 sont modifiées en remplaçant la mention « *une voie ou une emprise publique* » par la mention « *la voie de desserte de la construction et sur la rue Nationale si celle-ci n'est pas la voie de desserte de la construction,* » ; en ajoutant la mention « *(À l'exception des entrées de garage, des portes cochères et des vitrines commerciales) [devront proportions plus hautes que larges] avec un rapport hauteur sur largeur d'au moins 1,2, pour les ouvertures d'une largeur supérieure à 0,8 mètre.* » ;

En remplaçant, aux 2) des articles 11 des zones UA, UB, AUb et AUc, la mention « *Des proportions différentes ne pourront être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée* » par la mention « *(À l'exception des entrées de garage, des portes cochères et des vitrines*

commerciales). Une fenêtre au rapport inversé (plus large que haute) peut néanmoins être admise dans la limite d'une seule ouverture de cette proportion par construction. ».

2.8. Préciser les dimensions minimales des emplacements de stationnement pour toutes les zones.

Afin d'éviter des détournements des règles relatives à la création d'aires de stationnement mentionnées dans les articles 12 des différentes zones (comme par exemple la création d'un emplacement de stationnement à l'avant d'une construction dont la longueur serait insuffisante et imposerait aux véhicule stationné de déborder sur l'espace public), la commune souhaite préciser la dimension minimale d'une place de stationnement.

Les articles 12 de toutes les zones à l'exception des zones AU et AUc sont modifiés afin de préciser que « Une place de stationnement doit avoir une dimension minimale de 2,5 × 5 mètres. »

2.9. Interdire les terrasses fermées

Compte-tenu du climat parfois rude de la région, les terrasses des habitations présentes à Saint-Maurice-de-Lignon sont souvent couvertes mais non closes, répondant ainsi à la définition d'une terrasse. Cependant, certains administrés souhaiteraient clore entièrement leur terrasse, ce qui par conséquent ne répondrait plus à la destination de ce type d'élément architecturale d'une part, et comporterait un risque de nuisance paysagère en raison de l'aspect parfois médiocre des éléments venant clore la terrasse d'autre part.

C'est pourquoi la commune souhaite préciser dans son règlement que la fermeture des terrasses est interdite, et ajouter dans le lexique une définition pour les terrasses.

Les dispositions générales des articles 11 des zones Ua, Ub, Ui, AUb, AUc, AUi, A et N sont complété en ajoutant la mention suivante : « La fermeture complète des terrasses couvertes est interdite sauf lorsqu'il s'agit de les transformer en véranda. »

Il est en outre ajouté au lexique du règlement la définition suivante :

« TERRASSE

Une terrasse est un élément de l'architecture d'un bâtiment (maison, immeuble...) qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice. À la différence d'un balcon, une terrasse se trouve sur l'avancée de l'étage inférieur, ou du sol même en rez-de-chaussée. Une terrasse est considérée couverte lorsque qu'elle comporte une toiture sur tout ou partie de

son emprise au sol (à l'exception des débords de toiture) et qu'au moins une de ses façades est ouverte sur l'extérieure.

2.10. Donner une définition pour les toits-terrasse végétalisés dans le lexique

Afin d'éviter tout détournement de la règle concernant le recours aux toits-terrasse, seulement lorsqu'ils sont végétalisés, une définition de ce type de couverture est introduite dans le lexique du règlement. Cette définition est basée sur les règles professionnelles édictées en 2007 (2ème édition) par l'Adivet, la CSFE, l'UNEP et le SNPPA.

Le lexique du règlement du PLU est modifié en ajoutant la définition suivante :

« TOIT-TERRASSE VÉGÉTALISÉ

Les procédés de végétalisation des toits-terrasses (pente inférieure ou égale à 3%) permettent la mise en place d'une végétation permanente sur les ouvrages de couverture revêtus d'un complexe d'étanchéité résistant à la pénétration des racines. La végétalisation est de type extensive (complexe léger à faible épaisseur constituant un tapis végétal permanent qui s'adapte progressivement à son milieu et fonctionne de façon quasi autonome ; ce tapis végétal est obtenu par une association de plantes spécialement adaptées qui se reproduisent in situ) ou semi-intensive (complexe léger d'épaisseur moyenne permettant une large utilisation de la palette végétale mais assujetti à un entretien régulier). Dans tous les cas, un ou plusieurs point(s) d'eau de débit dimensionné à la surface végétalisée (pression supérieure à 2,5 bars / 0,25 MPa) doit être disponible au niveau de la terrasse, pendant et après les travaux. »

2.11. Supprimer l'article 14 dans toutes les zones

Depuis la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), les COS ne sont plus applicables dans les PLU. Le règlement du PLU de Saint-Maurice-de-Lignon intègre cette réforme en ne réglementant pas le COS. Néanmoins, un article non réglementé relatif à cette disposition y figure néanmoins, alourdissant ainsi la lecture du règlement sans aucune utilité.

Les articles 14 de toutes les zones sont supprimés.

La définition du COS est supprimée du lexique.

3. Les modifications apportées au règlement et au règlement graphique

La commune souhaite que les toitures terrasse non végétalisées ne puissent être admises dans les hameaux ayant conservé un caractère architectural remarquable, c'est-à-dire dans les hameaux de Loucéa, du Bouchet, Les Chabaneries et Cublaise.

Une zone UBcp est donc créée dans le règlement graphique à la place du zonage UBc sur les hameaux de Loucéa, du Bouchet, Les Chabanerie et Cublaise afin d'introduire, dans le règlement (cf. 2.5), des dispositions permettant d'interdire les toitures terrasse non végétalisées dans ces hameaux.